



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 174/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA (MANDATARIA DI TIBERIUS SPV SRL)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**PATRIZIO SCRIBONI**

CF:SCRPRZ60C21D477Y  
con studio in FALERONE (AP) C.SO GARIBALDI 37  
telefono: 0734759715  
email: patrizioscriboni@gmail.com  
PEC: patrizio.scriboni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2017

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI SCN, della superficie commerciale di **291,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo di un edificio composto da quattro piani (piano terra adibito a laboratorio artigianale, piano primo abitazione, piani secondo e terzo al grezzo). L'appartamento comprende: ampio ingresso-soggiorno; cucina; tinello; quattro camere da letto; due bagni, di cui uno interno a camera da letto; ripostiglio, disimpegno; balconi su tutti i prospetti.

L'appartamento è dotato di una soffitta esclusiva abitabile (altezza ml 2.50) al piano terzo, attualmente allo stato grezzo, con terrazzi.

Inoltre l'appartamento ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da corte, scala, androne e locale caldaia (particella 593 sub 1).

Superficie appartamento al P1 mq **253,17**; superficie balconi mq **66,60**

Superficie soffitta al P3 mq **77,73**; superficie terrazzi mq **26,98**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con soffitta al piano terzo, scala unica, ha un'altezza interna di ml 2,80 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 593 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMOLO MURRI, piano: 1-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Via Murri, prospetti su corte comune per più lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2010.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>291,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 436.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 436.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/05/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal signor [REDACTED] (esecutato non proprietario né titolare di diritti reali o contratto di locazione/comodato), dal coniuge signora [REDACTED], nata a Ripatransone li 10/08/1972 e dai figli [REDACTED], nato a Macerata li 10/12/2011 e [REDACTED], nato a San Benedetto del Tronto li 19/12/2004.

Dalla scheda anagrafica rilasciata dal Comune di Cupra Marittima risultano residenti nell'immobile solo la signora [REDACTED] (intestataria scheda) ed i figli [REDACTED] e [REDACTED].

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/04/2005 a firma di notaio Albino Farina ai nn. 88020/9412 di repertorio, iscritta il 15/04/2005 a Fermo ai nn. 734 R.P. 3020 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €162.500,00.

Importo capitale: €65.000.

Durata ipoteca: anni 10.

La formalità è riferita solamente a Appartamento al P1 Foglio 4 particella 593 sub 3.

Immobile erroneamente qualificato come unità immobiliare in corso di costruzione. Si precisa che alla data di iscrizione dell'ipoteca la particella 593 sub 3 individuava anche l'appartamento in corso di costruzione posto al P.2, mentre le soffitte al P.3 erano distinte con la particella 593 sub 4

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/02/2012 a firma di notaio Albino Farina ai nn. 110957/17432 di repertorio, iscritta il 03/02/2012 a Fermo ai nn. 120 R.P. 954 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €165.000,00.

Importo capitale: €75.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Quanto ad [REDACTED] su laboratorio Foglio 4 particella 593 sub 2; quanto a [REDACTED] su appartamento p.1 foglio 4 particella 593 sub 3 categ. A/2; unitamente ai proporzionali diritti sul B.C.N.C. foglio 4 particella 593 sub 11.

[REDACTED] terzo datore di ipoteca

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/05/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 476/2015 di repertorio, iscritta il 28/05/2015 a Fermo ai nn. 529 R.P. 3488 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €38.000,00.

Importo capitale: €21.776,08.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [REDACTED] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6,



139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto a [REDACTED] su foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [REDACTED] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/07/2015 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 1302 di repertorio, iscritta il 29/11/2017 a Fermo ai nn. 9077 R.P. 1369 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €35.734,16.

Importo capitale: €17.843,77.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [REDACTED] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto a [REDACTED] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [REDACTED] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1753/2017 di repertorio, trascritta il 28/09/2017 a Fermo ai nn. 5314 R.P. 7417 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [REDACTED] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6, 139b 6 categ. F3. Quanto a [REDACTED] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [REDACTED] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1973), con atto stipulato il 19/04/1973 a firma di notaio Angelo Marchetti ai nn. 35550/3387 di repertorio, registrato il 07/05/1973 a Fermo ai nn. 1400, trascritto il 03/05/1973 a Fermo ai nn. 2274 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a acquisto area distinta al Catasto Terreni al foglio 4 particella 593 di Ha 0.10.00.

Con lo stesso atto il venditore, signor [REDACTED] ha costituito a favore dell'area venduta servitù di passaggio anche con mezzi meccanici per accedere alla S.S. N.16 sulla particella 594, di mq 150. Tale particella è stata soppressa con variazione d'ufficio del 20/12/1973, ed unita alla particella 135

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **4046** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO (AUTOCARROZZERIA ED ABITAZIONE), rilasciata il 04/10/1974 con il n. 4046, p.e. N.52 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
VARIANTE DEL 28/05/1976

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **101**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE AMPLIAMENTO AL P.T. (MANUFATTO PREFABBRICATO DA ADIBIRE A FORNO A SERVIZIO DEL LABORATORIO), rilasciata il 25/02/1981 con il n. 101 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **41** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AI SENSI DELLA L.R.. 31, SCHEDA n.52, rilasciata il 03/09/1987 con il n. 41 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
VARIANTE N.30 DEL 30/05/1988 (COPERTURA FABBRICATO) VARIANTE N.74 DEL 14/09/1993 PER OPERE NON COMPLETATE

DENUNZIA INIZIO ATTIVITA' N. **11321**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE DIVISORI INTERNI APPARTAMENTO AL P1, presentata il 24/09/2010 con il n. 11321 di protocollo

PERMESSO IN SANATORIA N. **34**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' AL PIANO SOTTOTETTO, rilasciata il 16/08/2012 con il n. 34 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B1 -tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Ambito D.legs 42/04 ex 431/85

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA  
(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI SCN

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI SCN, della superficie commerciale di **291,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Appartamento posto al piano primo di un edificio composto da quattro piani (piano terra adibito a laboratorio artigianale, piano primo abitazione, piani secondo e terzo al grezzo). L'appartamento comprende: ampio ingresso-soggiorno; cucina; tinello; quattro camere da letto; due bagni, di cui uno interno a camera da letto; ripostiglio, disimpegno; balconi su tutti i prospetti.**

**L'appartamento è dotato di una soffitta esclusiva abitabile (altezza ml 2.50) al piano terzo, attualmente allo stato grezzo, con terrazzi.**

**Inoltre l'appartamento ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da corte, scala, androne e locale caldaia (particella 593 sub 1.**

**Superficie appartamento al P1 mq 253,17; superficie balconi mq 66,60**

**Superficie soffitta al P3 mq 77,73; superficie terrazzi mq 26,98**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo con soffitta al piano terzo, scala unica, ha un'altezza interna di ml 2,80 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 593 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMOLO MURRI, piano: 1-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Via Murri, prospetti su corte comune per più lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ASCOLI PICENO a 40 Km , FERMO a Km 25, SAN BENEDETTO DEL TRONTO a Km 7). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiaggia .Ascoli Piceno a Km 45. Centro storico Cupra Marittima. Centro storico Grottammare a Km 4 .

#### SERVIZI

supermercato

buono 

negozi al dettaglio

buono 



spazi verde	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Cupra Marittima, traffico locale	nella media	
ferrovia distante Km 7 San Benedetto del Tronto	buono	
autostrada distante Km 4 Grottammare	buono	
aeroporto distante Km 84 Pescara, Km 87 Falconara	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato con tamponatore in muratura	nella media	
---	-------------	--

<i>solai:</i> latero cemento	nella media	
------------------------------	-------------	--

<i>copertura:</i> padiglione con piattabanda costruita in latero cemento	nella media	
--	-------------	--

<i>balconi:</i> costruiti in soletta in c.a., rivestimento in gress; ringhiere in alluminio	nella media	
---	-------------	--

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco	nella media	
--	-------------	--

<i>infissi esterni:</i> finestre e porte finestre realizzati in alluminio con vetro termico e persiane. La soffitta è priva di infissi	nella media	
--	-------------	--

<i>portone di ingresso:</i> in legno	buono	
--------------------------------------	-------	--

<i>infissi interni:</i> porte in legno	buono	
--	-------	--

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress nel reparto giorno e parquet nel reparto notte	ottimo	
---	--------	--

<i>scale:</i> interne con rivestimento in fino al piano primo rivestimento in travertino; dal piano primo al piano terzo al grezzo	nella media	
--	-------------	--

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> conformità: conforme	buono	
--	-------	--



*termico*: impianto autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa reparto notte; ventil convettori reparto giorno. Presenza di una stufa a pellet nel soggiorno

buono 

*idrico*: conformità: conforme

buono 

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano primo	253,17	x	100 %	=	253,17
balconi al piano primo	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi al piano primo	41,60	x	10 %	=	4,16
soffitta abitabile al grezzo piano terzo	77,70	x	25 %	=	19,43
terrazzi soffitta al piano terzo	26,98	x	25 %	=	6,75
<b>Totale:</b>	<b>424,45</b>				<b>291,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona B1 capoluogo da €1.400 a €2.000 al metro quadrato (stato conservativo normale)

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it Annuncio Rif. 10006-7918 Agenzia IAD

Descrizione: Appartamento costruito anni '70 condizioni discere

Indirizzo: Piazza Bugiardini

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:





Prezzo: 175.000,00 pari a 1.458,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it Annuncio Rif. 153 Agenzia Contatto Immobiliare

Descrizione: Appartamento seconda fila mare, costruito nel 2010, condizioni buone

Indirizzo: Via Kennedy

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 2.567,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/04/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Immobile all'asta Rif. Annuncio 20709 Agenzia Quimmo

Descrizione: Appartamento piano rialzato con garage

Indirizzo: Via Kennedy

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 158.000,00 pari a 1.580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/04/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento categoria A/2 con garage

Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 132.000,00 pari a 1.257,14 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle entrate

Descrizione: appartamento categoria A/2 con garage

Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento categoria A/2

Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.500,00 pari a 1.191,59 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**L'appartamento è in ottime condizioni, mentre la soffitta al grezzo è in condizioni mediocri, pur avendo un'altezza abitabile.**

**L'ampia superficie dell'appartamento ne rende tuttavia difficile la vendita, in considerazione della richiesta sul mercato di appartamenti di ridotte dimensioni (da mq 50 a mq 80).**

**Il potenziale acquirente potrebbe frazionare l'unità immobiliare creando due appartamenti (al piano primo) di dimensioni più adeguate. Tale intervento comporterebbe ovviamente ulteriori costi a carico dell'acquirente, da sostenere dopo l'aggiudicazione. Non è possibile il frazionamento allo stato attuale, in considerazione della divisione interna presente.**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	291,00	x	1.500,00	=	<b>436.500,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 436.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 436.500,00</b>

## 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 CUPRA MARITTIMA, agenzie: IAD, CON-TATTO IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):



## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	291,00	0,00	436.500,00	436.500,00
				<b>436.500,00 €</b>	<b>436.500,00 €</b>

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: **€ 436.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 436.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2017

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI SCN, della superficie commerciale di **287,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento allo stato grezzo posto al piano secondo di un edificio composto da quattro piani (piano terra adibito a laboratorio artigianale, piano primo abitazione, piani secondo e terzo al grezzo). L'appartamento è completamente allo stato grezzo, in quanto privo di divisori interni, pavimenti, intonaci, infissi, impianti ed ogni altra opera di rifinitura interna. Sono presenti balconi su tutti i prospetti, delimitati da tavole in legno.

L'appartamento è dotato di una soffitta esclusiva abitabile (altezza ml 2.50) al piano terzo, attualmente allo stato grezzo, con terrazzi.

Inoltre l'appartamento ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da corte, scala, androne e locale caldaia (particella 593 sub 1).

Superficie appartamento al P2 mq 253,17; superficie balconi mq 66,60

Superficie soffitta al P3 mq 69,78. Superficie terrazzi mq 20,70

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2 appartamento P.3 soffitta, scala unica, ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 593 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA ROMOLO MURRI, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 25/09/2012. Pratica n.AP0154694 in atti dal 25/09/2012. Frazionamento per trasferimento di diritti- diversa distribuzione degli spazi interni  
Coerenze: Via Murri, prospetti su corte comune per più lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>287,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 172.470,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 172.470,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/05/2023</b>

### 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** attiva, stipulata il 16/07/2015 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 1302 di repertorio, iscritta il 29/11/2017 a Fermo ai nn. 9077 R.P. 1369 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €35.734,16.

Importo capitale: €17.843,77.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [redacted] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto a [redacted] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [redacted] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/05/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 476/2015 di repertorio, iscritta il 28/05/2015 a Fermo ai nn. 529 R.P. 3488 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €38.000,00.

Importo capitale: €21.776,08.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [redacted] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto a [redacted] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [redacted] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1753/2017 di repertorio, trascritta il 28/09/2017 a Fermo ai nn. 5314 R.P. 7417 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [redacted] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6, 139b 6 categ. F3. Quanto a [redacted] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [redacted] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>NON ESISTE CONDOMINIO</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1973), con atto stipulato il 19/04/1973 a firma di notaio Angelo Marchetti ai nn. 35550/3387 di repertorio, registrato il 07/05/1973 a Fermo ai nn. 1400, trascritto il 03/05/1973 a Fermo ai nn. 2274 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a acquisto area distinta al Catasto Terreni al foglio 4 particella 593 di Ha 0.10.00.

Con lo stesso atto il venditore, signor ██████████, ha costituito a favore dell'area venduta servitù di passaggio anche con mezzi meccanici per accedere alla S.S. N.16 sulla particella 594, di mq 150. Tale particella è stata soppressa con variazione d'ufficio del 20/12/1973, ed unita alla particella 135

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **4046** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO (AUTOCARROZZERIA ED ABITAZIONE), rilasciata il 04/10/1974 con il n. 4046, p.e. N.52 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

VARIANTE DEL 28/05/1976

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **101**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE AMPLIAMENTO AL P.T. (MANUFATTO PREFABBRICATO DA ADIBIRE A FORNO A SERVIZIO DEL LABORATORIO), rilasciata il 25/02/1981 con il n. 101 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **41** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 31, SCHEDA n.52, rilasciata il 03/09/1987 con il n. 41 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

VARIANTE N.30 DEL 30/05/1988 (COPERTURA FABBRICATO) VARIANTE N.74 DEL 14/09/1993 PER OPERE NON COMPLETATE

PERMESSO IN SANATORIA N. **34**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' AL PIANO SOTTOTETTO, rilasciata il 16/08/2012 con il n. 34 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B1 -tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Ambito D.legs 42/04 ex 431/85



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI SCN

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI SCN, della superficie commerciale di **287,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Appartamento allo stato grezzo** posto al piano secondo di un edificio composto da quattro piani (piano terra adibito a laboratorio artigianale, piano primo abitazione, piani secondo e terzo al grezzo). L'appartamento è completamente allo stato grezzo, in quanto privo di divisori interni, pavimenti, intonaci, infissi, impianti ed ogni altra opera di rifinitura interna. Sono presenti balconi su tutti i prospetti, delimitati da tavole in legno.

L'appartamento è dotato di una soffitta esclusiva abitabile (altezza ml 2.50) al piano terzo, attualmente allo stato grezzo, con terrazzi.

Inoltre l'appartamento ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da corte, scala, androne e locale caldaia (particella 593 sub 1).

**Superficie appartamento al P2 mq 253,17; superficie balconi mq 66,60**

**Superficie soffitta al P3 mq 69,78. Superficie terrazzi mq 20,70**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2 appartamento P.3 soffitta, scala unica , ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 593 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA



ROMOLO MURRI, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 25/09/2012. Pratica n.AP0154694 in atti dal 25/09/2012. Frazionamento per trasferimento di diritti- diversa distribuzione degli spazi interni  
Coerenze: Via Murri, prospetti su corte comune per più lati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ASCOLI PICENO a 40 Km , FERMO a Km 25, SAN BENEDETTO DEL TRONTO a Km 7). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiaggia .Ascoli Piceno a Km 45. Centro storico Cupra Marittima. Centro storico Grottammare a Km 4 .

SERVIZI

supermercato	buono	
negozi al dettaglio	buono	
spazi verde	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Cupra Marittima, traffico locale	nella media	
ferrovia distante Km 7 San Benedetto del Tronto	buono	
autostrada distante Km 4 Grottammare	buono	
aeroporto distante Km 84 Pescara, Km 87 Falconara	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>solai</i> : latero cemento	nella media	
<i>copertura</i> : padiglione con piattabanda costruita in latero cemento	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato con tamponatore in muratura	nella media	

Delle Componenti Edilizie:





*scale*: interne con rivestimento in fino al piano primo rivestimento in travertino; dal piano primo al piano terzo al grezzo

nella media 

*pareti esterne*: costruite in intonaco

nella media 

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al grezzo al piano secondo	253,17	x	100 %	=	253,17
balconi al grezzo al piano secondo	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi al grezzo al piano secondo	41,60	x	10 %	=	4,16
soffitta abitabile al grezzo al piano terzo	69,78	x	25 %	=	17,45
terrazzi al grezzo soffitta al piano terzo	20,70	x	25 %	=	5,18
<b>Totale:</b>	<b>410,25</b>				<b>287,45</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni civili

Indirizzo: Zona B1 capoluogo da €1.400 a €2.000 al metro quadrato (stato conservativo normale)

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/12/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it Annuncio Rif. 10006-7918 Agenzia IAD

Descrizione: Appartamento costruito anni '70 condizioni discere



Indirizzo: Piazza Bugiardini  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 175.000,00 pari a 1.458,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/03/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it Annuncio Rif. 153 Agenzia Contatto Immobiliare  
Descrizione: Appartamento seconda fila mare, costruito nel 2010, condizioni buone  
Indirizzo: Via Kennedy  
Superfici principali e secondarie: 74  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 190.000,00 pari a 2.567,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 11/04/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Immobile all'asta Rif. Annuncio 20709 Agenzia Quimmo  
Descrizione: Appartamento piano rialzato con garage  
Indirizzo: Via Kennedy  
Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie: 25  
Prezzo: 158.000,00 pari a 1.580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/04/2022  
Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate  
Descrizione: appartamento categoria A/2 con garage  
Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)  
Superfici principali e secondarie: 85  
Superfici accessorie: 20  
Prezzo: 132.000,00 pari a 1.257,14 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/09/2022  
Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle entrate  
Descrizione: appartamento categoria A/2 con garage  
Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)  
Superfici principali e secondarie: 49  
Superfici accessorie: 21  
Prezzo: 119.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq



## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento categoria A/2

Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.500,00 pari a 1.191,59 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Al fine di rendere l'unità immobiliare abitabile occorrerà provvedere al completamento dei lavori, mediante i seguenti interventi: realizzazione partizioni interne; realizzazione intonaci; realizzazione impianti elettrico, termico, idro-sanitario; realizzazione bagni; installazione infissi interni ed esterni; realizzazione pavimentazione interna e dei balconi; installazione parapetti/ringhiere sui balconi; imbiancatura pareti; realizzazione rivestimento scala di accesso dal P1 ai piani 2-3.**

**Pertanto al valore di stima al metro quadrato per un appartamento con caratteristiche similari (cfr LOTTO 1 appartamento finito al P1), dovrà essere sottratta l'incidenza al metro quadrato per i lavori di ristrutturazione e completamento sopra indicati, stimabile in considerazione dell'attuale situazione del comparto edilizio, in euro 900,00 al metro quadrato.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 287,45 x 600,00 = **172.470,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 172.470,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 172.470,00**

**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 CUPRA MARITTIMA, agenzie: IAD, CON-TATTO IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	287,45	0,00	172.470,00	172.470,00
				<b>172.470,00 €</b>	<b>172.470,00 €</b>

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: **€ 172.470,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 172.470,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2017

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio artigianale** a CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI (GIA' VIA ADRIATICA NORD) SCN, della superficie commerciale di **378,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Laboratorio artigianale posto al piano terra di un edificio composto da quattro piani (piano terra adibito a laboratorio artigianale, piano primo abitazione, piani secondo e terzo al grezzo). Il laboratorio si compone di un ampio locale centrale adibito ad officina, locali laterali adibiti ad attività di servizio complementari (forno ecc.) e una porzione adibita ad ufficio con bagno. Superficie totale mq 378**

**Il laboratorio ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da corte, scala, androne e locale caldaia (particella 593 sub 1).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 593 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 333 mq, rendita 808,31 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA NORD 92, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Via Murri, corte comune su più lati, particella 1235 sub 53

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1981.

**B** **terreno residenziale** a CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI (GIA' VIA ADRIATICA NORD) SCN, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Area urbana adiacente alla corte comune del fabbricato distinto con la partcella 593 ed incorporata nella stessa quale spazio (manovra/parcheggio) a servizio dell'officina (laboratorio artigianale particella 593 sub 2)**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1235 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: VIA ROMOLO MURRI SCN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 03/11/2006 Pratica n. AP0144459 in atti dal 03/11/2006 - Unità afferenti edificate su area urbana  
Coerenze: Via Murri, corte particella 593 sub 1, particella 1235

Presenta una forma rettangolare Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **393,78 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 303.474,00  
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 303.474,00  
 Data della valutazione: 30/05/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo contratto di locazione commerciale collegato a , stipulato il 16/08/2021, con scadenza il 15/08/2027, registrato il 16/08/2021 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €9.000,00 annui.

**Contratto di locazione commerciale alla ditta [REDACTED] con sede a San Benedetto del Tronto, Corso Mazzini 267/A, codice fiscale/P.IVA 02429550441, collegato a Affitto di azienda stipulato in data 15/07/2021 , con atto autenticato nelle firme dal notaio Allevi Rep. 3060/2331 registrato ad Ascoli Piceno li 19/07/2021 al N.3742 Serie 1T**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/09/2011 a firma di notaio Albino Farina ai nn. 110217/17029 di repertorio, iscritta il 16/09/2011 a Fermo ai nn. 1432 R.P. 7307 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: €506.000,00.

Importo capitale: €230.000,00.

Durata ipoteca: anni 15

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/02/2012 a firma di notaio Albino Farina ai nn. 110957/17432 di repertorio, iscritta il 03/02/2012 a Fermo ai nn. 120 R.P. 954 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €165.000,00.

Importo capitale: €75.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Quanto ad [REDACTED] su laboratorio Foglio 4 particella 593 sub 2; quanto a [REDACTED] su appartamento p.l foglio 4 particella 593 sub 3 categ. A/2; unitamente ai proporzionali diritti sul B.C.N.C. foglio 4 particella 593 sub llio 4.

[REDACTED] terzo datore di ipoteca

ipoteca **legale**, stipulata il 17/08/2018 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. 1147/818 di repertorio, iscritta il 03/09/2018 a Fermo ai nn. 999 R.P. 6894 R.G. , a favore di \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €178.712,42.

Importo capitale: €89.356,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/05/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 476/2015 di repertorio, iscritta il 28/05/2015 a Fermo ai nn. 529 R.P. 3488 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €38.000,00.

Importo capitale: €21.776,08.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [REDACTED] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto all [REDACTED] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [REDACTED] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/07/2015 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 1302 di repertorio, iscritta il 29/11/2017 a Fermo ai nn. 9077 R.P. 1369 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €35.734,16.

Importo capitale: €17.843,77.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [REDACTED] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto all [REDACTED] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [REDACTED] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1753/2017 di repertorio, trascritta il 28/09/2017 a Fermo ai nn. 5314 R.P. 7417 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [REDACTED] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6, 139b 6 categ. F3. Quanto all [REDACTED] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [REDACTED] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal



06/10/1999), con atto stipulato il 06/10/1999 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 30487/3588 di repertorio, trascritto il 29/10/1999 a Fermo ai nn. 5129 R.P. 7982 R.G.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/07/2008), con atto stipulato il 24/07/2008 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 103427/13551 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Fermo ai nn. 4686 R.P. 7590 R.G..

Il titolo è riferito solamente a C.F. foglio 4 particella 12325 sub 53 (area urbana)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1973 fino al 06/10/1999), con atto stipulato il 19/04/1973 a firma di notaio Angelo Marchetti ai nn. 35550/3387 di repertorio, registrato il 07/05/1973 a Fermo ai nn. 1400, trascritto il 03/05/1973 a Fermo ai nn. 2274 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a acquisto area distinta al Catasto Terreni al foglio 4 particella 593 di Ha 0.10.00.

Con lo stesso atto il venditore, signor ██████████, ha costituito a favore dell'area venduta servitù di passaggio anche con mezzi meccanici per accedere alla S.S. N.16 sulla particella 594, di mq 150. Tale particella è stata soppressa con variazione d'ufficio del 20/12/1973, ed unita alla particella 135

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/1974 fino al 15/11/1993), con atto stipulato il 24/01/1974 a firma di notaio Angelo Marchetti ai nn. 36396/3521 di repertorio, trascritto il 12/02/1974 a Fermo ai nn. 899 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Area in Cupra Marittima distinta al N.C.T. al foglio 4 particella 618 di Ha 0.48.20

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Successione legittima in morte di ██████████ (dal 15/11/1993 fino al 28/07/2003), registrato il 14/05/1994 a San Benedetto del Tonto ai nn. N.27 Vol. 119, trascritto il 08/03/1996 a Fermo ai nn. 1182 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Diritti pari ad 1/2 su aree urbane distinte al N.C.E.U. al foglio 4 particelle 618 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4.

Accettazione tacita di eredità in data 24/01/2011 trascritta al n. 300 Reg. Part. a favore di ██████████. Dalla originaria particella 618 con denuncia di variazione UTE n.2171 del 05/09/2002 ha avuto origine (oltre ad altre) la particella 1235 di Ha 0.09.60

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/03/2003 fino al 25/07/2008), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 69418/7541 di repertorio, trascritto il 04/08/2008 a Fermo ai nn. 4456 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Area urbana di mq 960, C.F. foglio 4 particella 1235

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **4046** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO (AUTOCARROZZERIA ED ABITAZIONE), rilasciata il 04/10/1974 con il n. 4046, p.e. N.52 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

VARIANTE DEL 28/05/1976

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **101**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE AMPLIAMENTO AL P.T. (MANUFATTO PREFABBRICATO DA ADIBIRE A FORNO A SERVIZIO DEL LABORATORIO), rilasciata il 25/02/1981 con il n. 101 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:





PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B1 -tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Ambito D.legs 42/04 ex 431/85

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI (GIA' VIA ADRIATICA NORD) SCN

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI (GIA' VIA ADRIATICA NORD) SCN, della superficie commerciale di **378,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Laboratorio artigianale** posto al piano terra di un edificio composto da quattro piani (piano terra adibito a laboratorio artigianale, piano primo abitazione, piani secondo e terzo al grezzo). Il laboratorio si compone di un ampio locale centrale adibito ad officina, locali laterali adibiti ad attività di servizio complementari (forno ecc.) e una porzione adibita ad ufficio con bagno. Superficie totale mq 378

**Il laboratorio ha diritto alle parti comuni del fabbricato, costituite da corte, scala, androne e locale caldaia (particella 593 sub 1).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml 4,50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 593 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 333 mq, rendita 808,31 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA NORD 92, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei



dati di superficie

Coerenze: Via Murri, corte comune su più lati, particella 1235 sub 53

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1981.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ASCOLI PICENO a 40 Km , FERMO a Km 25, SAN BENEDETTO DEL TRONTO a Km 7). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiaggia .Ascoli Piceno a Km 45. Centro storico Cupra Marittima. Centro storico Grottammare a Km 4 .

#### SERVIZI

supermercato	buono	
negozi al dettaglio	buono	
spazi verde	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante Cupa Marittima, traffico locale	nella media	
ferrovia distante Km 7 San Benedetto del Tronto	buono	
autostrada distante Km 4 Grottammare	buono	
aeroporto distante Km 84 Pescara, Km 87 Falconara	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>solai</i> : latero cemento	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato con tamponatore in muratura	nella media	
<i>copertura</i> : padiglione con piattabanda costruita in latero cemento	nella media	

Degli Impianti:



<i>elettrico</i> : con tubature a vista conformità: conforme	nella media	
<i>idrico</i> : conformità: conforme	buono	
<i>termico</i> : impianto autonomo con alimentazione in gasolio i diffusori sono in ventil convettori non funzionanti	mediocre	
Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in ferro e vetro	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte in legno	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parte in gress porcellanato e parte solo massetto	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : porta sezionale in alluminio con coibentazione	mediocre	

## 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
laboratorio artigianale	378,78	x	100 %	=	378,78
<b>Totale:</b>	<b>378,78</b>				<b>378,78</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Descrizione: laboratori, stato normale da €1.050 a €1.450 al metro quadrato

Indirizzo: zona B1 centrale capoluogo

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 378,78 x 800,00 = **303.024,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 303.024,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 303.024,00

BENI IN CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI (GIA' VIA ADRIATICA NORD) SCN

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a CUPRA MARITTIMA VIA ROMOLO MURRI (GIA' VIA ADRIATICA NORD) SCN, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Area urbana adiacente alla corte comune del fabbricato distinto con la partcella 593 ed incorporata nella stessa quale spazio (manovra/parcheggio) a servizio dell'officina (laboratorio artigianale partcella 593 sub 2)**

Identificazione catastale:

- foglio 4 partcella 1235 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 15 mq, indirizzo catastale: VIA ROMOLO MURRI SCN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 03/11/2006 Pratica n. AP0144459 in atti dal 03/11/2006 - Unità afferenti edificate su area urbana  
Coerenze: Via Murri, corte partcella 593 sub 1, partcella 1235

Presenta una forma rettangolareIl terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ASCOLI PICENO a 40 Km , FERMO a Km 25, SAN BENEDETTO DEL TRONTO a Km 7). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiaggia .Ascoli Piceno a Km 45. Centro storico Cupra Marittima. Centro storico Grottammare a Km 4 .

### SERVIZI

supermercato	buono	
negozi al dettaglio	buono	
spazi verde	buono	
farmacie	buono	
municipio	buono	
musei	buono	

### COLLEGAMENTI

ferrovia distante Cupa Marittima, traffico locale	nella media	
ferrovia distante Km 7 San Benedetto del Tronto	buono	
autostrada distante Km 4 Grottammare	buono	
aeroporto distante Km 84 Pescara, Km 87 Falconara	buono	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
-------------------	-------------	--



esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

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
area urbana	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 30,00 = **450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 450,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 450,00**

**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 CUPRA MARITTIMA, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	378,78	0,00	303.024,00	303.024,00
B	terreno residenziale	15,00	0,00	450,00	450,00
				<b>303.474,00 €</b>	<b>303.474,00 €</b>

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: **€ 303.474,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 303.474,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2017

# LOTTO 4

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CUPRA MARITTIMA VIA MARCANTONI 22, della superficie commerciale di **43,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Piccolo appartamento posto al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si eleva su tre piani fuori terra , con annessa cantina/ ripostiglio posta al piano sottostrada.**

**L'appartamento comprende due vani abitativi, disimpegno e bagno. La cantina/ripostiglio è allo stato grezzo.**

**Superficie appartamento mq 36,00; superficie cantina/ripostiglio mq 28,80.**

**Le unità immobiliari hanno diritto (unitamente ad altre) al bene comune non censibile distinto con la particella 139 sub 1 (androne d'ingresso e scala)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala unica, ha un'altezza interna di Appartamento ml 2,70 Cantina ml 1,80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 139 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCANTONI 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Via Marcantoni, Via Cairolì, foglio 7 particella 138
- foglio 7 particella 139 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 32,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCANTONI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1994.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>43,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.480,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.480,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/05/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

**Unità immobiliare occupata dal signor [REDACTED] e dal coniuge, signora [REDACTED]**



**entrambi residenti.**

**Locali occupati attualmente come reparto giorno (reparto notte alla particella 139 sub 4)**

#### **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** attiva, stipulata il 16/07/2015 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 1302 di repertorio, iscritta il 29/11/2017 a Fermo ai nn. 9077 R.P. 1369 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €35.734,16.

Importo capitale: €17.843,77.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [redacted] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto a [redacted] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [redacted] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/05/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 476/2015 di repertorio, iscritta il 28/05/2015 a Fermo ai nn. 529 R.P. 3488 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €38.000,00.

Importo capitale: €21.776,08.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [redacted] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto a [redacted] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [redacted] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

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

pignoramento, stipulata il 08/08/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1753/2017 di repertorio, trascritta il 28/09/2017 a Fermo ai nn. 5314 R.P. 7417 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [redacted] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6, 139b 6 categ. F3. Quanto a [redacted] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [redacted] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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





**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>NON ESISTE CONDOMINIO</b>

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ricongiungimento usufrutto in morte di [REDACTED] (dal 27/04/1999).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 particelle 139 sub 4 (abitazione al P2) e 139 sub 6 (magazzino al PS1)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ricongiungimento usufrutto in morte di [REDACTED] (dal 27/04/1999).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 particella 139 sub 9 (abitazione al PT) derivante da frazionamento della particella 139 sub 2

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione-divisione (dal 22/05/1987 fino al 27/04/1999), con atto stipulato il 22/05/1987 a firma di notaio Danielli ai nn. 26719/10036 di repertorio, registrato il 10/06/1987 a Fermo ai nn. 4000, trascritto il 08/06/1987 a Fermo ai nn. 2561 R.P. e 3578 R.G. (donazione) 2562 R.P. e 3579 R.G. (divisione).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 particelle 139 sub 4 (abitazione P.2) e 139 sub 6 (magazzino al PS1)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione-divisione (dal 22/05/1987 fino al 18/10/1994), con atto stipulato il 22/05/1987 a firma di notaio Danielli ai nn. 26719/10036 di repertorio, registrato il 10/06/1987 a Fermo ai nn. 4000, trascritto il 08/06/1987 a Fermo ai nn. 2561 R.P. e 3578 R.G. (donazione) 2562 R.P. e 3579 R.G. (divisione).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 particella 139 sub 2 (negozio-osteria e abitazione P.T)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/10/1994 fino al 27/04/1999), con atto stipulato il 18/10/1994 a firma di notaio Renato Marconi ai nn. 71648 di repertorio, registrato il 03/11/1994 a San Benedetto del Tronto ai nn. 1250, trascritto il 08/11/1994 a Fermo ai nn. 4593R.P. 6229 R.G..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 particella 139 sub 9 (abitazione al P.T.) derivante da frazionamento della particella 139 sub 2

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

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1774/I**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SU AREA DI CASA DEMOLITA, rilasciata il 06/11/1957 con il n. 1774/i di protocollo, agibilità del 14/11/1958 con il n. 2079/i di protocollo



LICENZA DI COSTRUZIONE N. **14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO CON COPERTURA, rilasciata il 22/03/1967 con il n. 14 PROT. 981 di protocollo, agibilità del 26/08/1968

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **4913**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UNA FINESTRA IN PORTA AL P.T., rilasciata il 05/09/1981 con il n. 4913 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **6008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA RINGHIERE BALCONI, rilasciata il 27/06/1987 con il n. 6008 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **719**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI SISTEMAZIONE TETTO FABBRICATO, rilasciata il 22/03/1989 con il n. 719 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **11398**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA E MODIFICHE ESTETICHE, rilasciata il 01/04/1994 con il n. 11398 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B1 -tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Ambito D.legs 42/04 ex 431/85

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN CUPRA MARITTIMA VIA MARCANTONI 22**



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CUPRA MARITTIMA VIA MARCANTONI 22, della superficie commerciale di **43,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Piccolo appartamento posto al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si eleva su tre piani fuori terra , con annessa cantina/ ripostiglio posta al piano sottostada.**

**L'appartamento comprende due vani abitativi, disimpegno e bagno. La cantina/ripostiglio è allo stato grezzo.**

**Superficie appartamento mq 36,00; superficie cantina/ripostiglio mq 28,80.**

**Le unità immobiliari hanno diritto (unitamente ad altre) al bene comune non censibile distinto con la particella 139 sub 1 (androne d'ingresso e scala)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, scala unica, ha un'altezza interna di Appartamento ml 2,70 Cantina ml 1,80. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 139 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCANTONI 22, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Via Marcantoni, Via Cairolì, foglio 7 particella 138
- foglio 7 particella 139 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 32,28 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCANTONI, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ASCOLI PICENO a 40 Km , FERMO a Km 25, SAN BENEDETTO DEL TRONTO a Km 7). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

municipio	buono	
musei	buono	
negozi al dettaglio	buono	
supermercato	buono	

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante Cupra Marittima, traffico locale	nella media	
ferrovia distante Km 7 San Benedetto del Tronto	buono	
autostrada distante Km 4 Grottammare	buono	
aeroporto distante Km 84 Pescara, Km 87 Falconara	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni</i> : porte in legno tamburato	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : in alluminio e vetro	nella media	
<i>scale</i> : interne con rivestimento in rivestimento in spezzoni di marmo	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in graniglia	nella media	
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio con vetro termico e avvolgibili in PVC	nella media	
<i>infissi esterni</i> : finestre e porte finestre realizzati in alluminio con vetro termico e persiane. la soffitta è priva di infissi	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco	nella media	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in in muratura	nella media	
<i>copertura</i> : a tetto costruita in latero cemento	nella media	
<i>solai</i> : latero cemento	nella media	

Degli Impianti:

<i>termico</i> : impianto autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa	nella media	
<i>elettrico</i> : conformità: conforme	nella media	
<i>idrico</i> : conformità: conforme	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento al piano terra	36,00	x	100 %	=	36,00
cantina al piano sottostrada	28,80	x	25 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>64,80</b>				<b>43,20</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Zona B1 capoluogo da €1.200 a €1.700 al metro quadrato (stato conservativo normale)

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it Annuncio Rif. 10006-5925 Agenzia IAD

Descrizione: Appartamento costruito nel 1990, stato buono, con balcone

Indirizzo: Via Marcantoni

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.523,81 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/01/2023

Fonte di informazione: IMMOBIWEB.It Annuncio Rif. 265

Descrizione: Appartamento ristrutturato

Indirizzo: Via Marcantoni 17

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 2.714,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/09/2022

Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle entrate

Descrizione: appartamento categoria A/2 con garage

Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie: 21

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 01/04/2022  
 Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: appartamento categoria A/2 con garage  
 Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)  
 Superfici principali e secondarie: 85  
 Superfici accessorie: 20  
 Prezzo: 132.000,00 pari a 1.257,14 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,20 x 1.400,00 = **60.480,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.480,00**

**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 CUPRA MARITTIMA, agenzie: IAD, CON-TATTO IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,20	0,00	60.480,00	60.480,00
				<b>60.480,00 €</b>	<b>60.480,00 €</b>

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: **€ 60.480,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.480,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2017

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CUPRA MARITTIMA VIA MARCANTONI 22, della superficie commerciale di **76,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare che si eleva su tre piani fuori terra .

L'appartamento comprende: ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, bagno, tre camere e due balconi..

Superficie appartamento mq 73,30; superficie balconi mq 9,30.

L' unità immobiliare ha diritto (unitamente ad altre) al bene comune non censibile distinto con la particella 139 sub 1 (androne d'ingresso e scala)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala unica, ha un'altezza interna di ml 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 139 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCANTONI, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Proprietà Partemi-Portelli, Via Marcantoni, Via Cairoli

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1989.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,09 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 121.744,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 121.744,00</b>
Data della valutazione:	<b>30/05/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Unità immobiliare occupata dal signor [REDACTED] e dal coniuge, signora [REDACTED] entrambi residenti.

Locali occupati attualmente come reparto notte (reparto giorno alla particella 139 sub 9)





## 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** attiva, stipulata il 25/05/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 476/2015 di repertorio, iscritta il 28/05/2015 a Fermo ai nn. 529 R.P. 3488 R.G., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €38.000,00.

Importo capitale: €21.776,08.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [REDACTED] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto a [REDACTED] su: [REDACTED] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [REDACTED] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/07/2015 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 1302 di repertorio, iscritta il 29/11/2017 a Fermo ai nn. 9077 R.P. 1369 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €35.734,16.

Importo capitale: €17.843,77.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [REDACTED] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6 categ. F3. Quanto al [REDACTED] su: [REDACTED] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [REDACTED] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1753/2017 di repertorio, trascritta il 28/09/2017 a Fermo ai nn. 5314 R.P. 7417 R.G. , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Quanto a [REDACTED] su: foglio 7 particella 139 sub 4, 139 sub 6, 139 sub 9; foglio 4 particelle 593 sub 5 categ. A/2, 593 sub 6, 139b 6 categ. F3. Quanto al [REDACTED] su: [REDACTED] su: foglio 4 particella 593 sub 2. Quanto a [REDACTED] su area urbana foglio 4 particella 1235 sub 53

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>NON ESISTE CONDOMINIO</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ricongiungimento usufrutto in morte di [REDACTED] (dal 27/04/1999).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 particelle 139 sub 4 (abitazione al P2) e 139 sub 6 (magazzino al PS1)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di donazione-divisione (dal 22/05/1987 fino al 27/04/1999), con atto stipulato il 22/05/1987 a firma di notaio Danielli ai nn. 26719/10036 di repertorio, registrato il 10/06/1987 a Fermo ai nn. 4000, trascritto il 08/06/1987 a Fermo ai nn. 2561 R.P. e 3578 R.G. (donazione) 2562 R.P. e 3579 R.G. (divisione).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 particelle 139 sub 4 (abitazione P.2) e 139 sub 6 (magazzino al PS1)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1774/I**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SU AREA DI CASA DEMOLITA, rilasciata il 06/11/1957 con il n. 1774/i di protocollo, agibilità del 14/11/1958 con il n. 2079/i di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **14**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO CON COPERTURA, rilasciata il 22/03/1967 con il n. 14 PROT. 981 di protocollo, agibilità del 26/08/1968

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **4913**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE DI UNA FINESTRA IN PORTA AL P.T., rilasciata il 05/09/1981 con il n. 4913 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **6008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA RINGHIERE BALCONI, rilasciata il 27/06/1987 con il n. 6008 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **719**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI SISTEMAZIONE TETTO FABBRICATO, rilasciata il 22/03/1989 con il n. 719 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **11398**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA E MODIFICHE ESTETICHE, rilasciata il 01/04/1994 con il n. 11398 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B1 -tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Ambito D.legs 42/04 ex 431/85



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CUPRA MARITTIMA VIA MARCANTONI 22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CUPRA MARITTIMA VIA MARCANTONI 22, della superficie commerciale di **76,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Appartamento posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare che si eleva su tre piani fuori terra .**

**L'appartamento comprende: ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, bagno, tre camere e due balconi..**

**Superficie appartamento mq 73,30; superficie balconi mq 9,30.**

**L' unità immobiliare ha diritto (unitamente ad altre) al bene comune non censibile distinto con la particella 139 sub 1 (androne d'ingresso e scala)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala unica, ha un'altezza interna di ml 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 139 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCANTONI, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di



superficie

Coerenze: Proprietà Partemi-Portelli, Via Marcantoni, Via Cairoli

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1989.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono ASCOLI PICENO a 40 Km , FERMO a Km 25, SAN BENEDETTO DEL TRONTO a Km 7). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

municipio	buono	
musei	buono	
supermercato	buono	
negozi al dettaglio	buono	
spazi verde	buono	

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante Cupra Marittima, traffico locale	nella media	
ferrovia distante km 7 San Benedetto del Tronto	buono	
autostrada distante km 4 Grottammare	buono	
aeroporto distante Km 84 Pescara, Km 87 Falconara	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>solai</i> : latero cemento	nella media	
<i>copertura</i> : a tetto costruita in latero cemento	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in in muratura	nella media	
<i>balconi</i> : costruiti in soletta in c.a. e ringhiere in alluminio	nella media	

Degli Impianti:

<i>idrico</i> : conformità: conforme	nella media	
<i>elettrico</i> : conformità: conforme	nella media	



<i>termico</i> : impianto autonomo con alimentazione in elettricità i diffusori sono in termoconvettori	nella media	
Delle Componenti Edilizie:		
<i>scale</i> : interne con rivestimento in rivestimento in spezzoni di marmo	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : in alluminio e vetro	nella media	
<i>infissi esterni</i> : finestre e porte finestre realizzati in legno con vetro termico e avvolgibili in PVC	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo a spezzoni	nella media	
<i>infissi esterni</i> : finestre e porte finestre realizzati in alluminio con vetro termico e persiane. la soffitta è priva di infissi	nella media	

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano secondo	73,30	x	100 %	=	73,30
balconi al piano secondo	9,30	x	30 %	=	2,79
<b>Totale:</b>	<b>82,60</b>				<b>76,09</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Zona B1 capoluogo da €1.200 a €1.700 al metro quadrato (stato conservativo normale)

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 01/03/2023  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it Annuncio Rif. 10006-5925 Agenzia IAD  
 Descrizione: Appartamento costruito nel 1990, stato buono, con balcone  
 Indirizzo: Via Marcantoni  
 Superfici principali e secondarie: 105  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 160.000,00 pari a 1.523,81 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 25/01/2023  
 Fonte di informazione: IMMOBIWEB.It Annuncio Rif. 265  
 Descrizione: Appartamento ristrutturato  
 Indirizzo: Via Marcantoni 17  
 Superfici principali e secondarie: 35  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 95.000,00 pari a 2.714,29 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 01/09/2022  
 Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle entrate  
 Descrizione: appartamento categoria A/2 con garage  
 Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)  
 Superfici principali e secondarie: 49  
 Superfici accessorie: 21  
 Prezzo: 119.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 01/04/2022  
 Fonte di informazione: consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate  
 Descrizione: appartamento categoria A/2 con garage  
 Indirizzo: zona B1 OMI (capoluogo)  
 Superfici principali e secondarie: 85  
 Superfici accessorie: 20  
 Prezzo: 132.000,00 pari a 1.257,14 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,09	x	1.600,00	=	<b>121.744,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 121.744,00</b>
--	---------------------



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.744,00**

## 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 CUPRA MARITTIMA , agenzie: IAD , CON-TATTO IMMOBILIARE, IMMOBIWEB, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE , ed inoltre: VALORI DICHIARATI AGENZIA DELLE ENTRATE

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,09	0,00	121.744,00	121.744,00
				<b>121.744,00 €</b>	<b>121.744,00 €</b>

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: **€ 121.744,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.744,00**

data 30/05/2023



il tecnico incaricato  
PATRIZIO SCRIBONI

