



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI DANTE SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MASSIMILIANO ROCCHI

CF:RCCMSM72M28G920J
con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32
telefono: 0734937185
email: m.rocchi@alice.it
PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO C.da San Giovanni 29, della superficie commerciale di **122,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con porticato posto al Piano Terra di un fabbricato tri-familiare circondato da corte comune. Allo stato di fatto è semi-grezzo, internamente è suddiviso in 5 vani e precisamente ingresso, cucina con angolo cottura, soggiorno, n. 2 camere bagno e disimpegno, oltre ad un ripostiglio non comunicante ma a servizio esclusivo; manca di opere di finitura interna e impianti, gli infissi esterni (persiane e finestre) sono stati installati. L'accesso ad esso avviene tramite ingresso e androne comune agli appartamenti ai piani superiori. Il porticato esterno ad uso esclusivo è collegato alla porzione di ingresso comune. Il pavimento esterno è in gress. L'intero fabbricato è in buono stato di conservazione, la corte circostante al fabbricato principale è sistemata e recintata ed è comune anche agli altri accessori.

Appartengono all'appartamento anche le pertinenze dei parcheggi interrati adiacenti il fabbricato principale, realizzati ai sensi della L. 122/89 ed in comune con gli altri due appartamenti (sub 14).

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

- foglio 14 particella 76 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: C.da San Giovanni n.29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 28/04/2006 Pratica n. AP0056361 in atti dal 28/04/2006 AMPLIAMENTO (n. 5183.1/2006)
Coerenze: Appartamento unico piano nord scala e ingresso comune (sub 10) ai sub 11-12-13

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

A.1 altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 450 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giovanni n. 29, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 28/04/2006 pratica AP0056365

l'intera pertinenza parcheggi interrati è in uso a 3 unità immobiliari, quindi si prende in considerazione per 1/3, ma viene ulteriormente ridotta di ancora 1/3 per applicazione coefficiente di riduzione valore rispetto a quello dell'unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	54,56 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.208,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 86.400,00

Data della valutazione: 29/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Appartamento allo stato semi-grezzo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI ALLEGA NOTE PER I DETTAGLI

N.B. PER LA NOTA DI ISCRIZIONI R.P. 7191 R.G. 1073 DEL 19/09/2017 E LA NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7121 R.P. 5181 DEL 20/09/2019 IL CODICE FISCALE DEL DEBITORE E' ERRATO

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:

atto di vincolo pertinenza autorimessa comune, stipulata il 12/01/1994 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 78550 di repertorio, trascritta il 04/02/1994 ai nn. 757-568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata - costituzione vincolo.

La formalità è riferita solamente a F. 14 part. 76 sub 6-7 (soppressi diventati 11-12-13)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/07/2010 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 31605/10578 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 ai nn. 5523-1360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 4 anni.

Proroga della durata di anni annotazione del 19/01/2015 R.P. 39 - R.G. 334

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/09/2017 ai nn. 748 di repertorio, iscritta il 19/09/2017 ai nn. 7191-1073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

La formalità è riferita solamente a si allega nota.

N.B. codice fiscale proprietario errato

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/02/2016 ai nn. 154/2016 di repertorio, iscritta il 07/03/2016 ai nn. 1296-235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale- decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000,00.

La formalità è riferita solamente a oltre agli immobili pignorati ci sono anche ulteriori immobili .
SI ALLEGA NOTA DOVE SONO DESCRITTI TUTTI GLI IMMOBILI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 16/07/2020 , trascritta il 10/08/2020 ai nn. 5052-3640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO - Verbale pignoramento immobili.
SI ALLEGA NOTA

pignoramento, stipulata il 13/09/2018 ai nn. 2151 di repertorio, trascritta il 20/09/2019 ai nn. 7121-5181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo- verbale di pignoramento immobili.
N.B. codice fiscale debitore errato

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
Ulteriori avvertenze:	
Non esiste condominio e di conseguenza tabelle millesimali in quanto unica proprietà	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà deriva dal terreno ove è stato costruito il fabbricato

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività **N. 6224**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Pittura esterna fabbricato, presentata il 12/05/2007 con il n. prot. 6224 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 33**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione garage interrato ai sensi L. 122/89 e realizzazione recinzione corte, rilasciata il 20/10/1993 con il n. prot.11644 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n. 33 , rilasciata il 31/08/1994 con il n. prot. 14422 di protocollo

Licenza Edilizia N. **741**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato civile a servizio del terreno, rilasciata il 13/05/1970 con il n. prot. 741 di protocollo

Abitabilità N. **675/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/04/1970 con il n. prot. 675 di protocollo

Concessione in Sanatoria N. **207**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per cambio destinazione PT - realizzaz. garage esterno e rimessa attrezzi, rilasciata il 03/09/1992 con il n. prot. 9933 di protocollo

Concessione Edilizia N. **111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione e ampliamento edificio con P2 e logge, rilasciata il 16/11/1994 con il n. prot. 14422 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. **13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 92/1994, rilasciata il 18/02/1995 con il n. n. 13 prot. 2562 di protocollo

Concessione in Variante N. **66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. 111, rilasciata il 10/11/1995 con il n. prot. 15371 di protocollo

Concessione Edilizia N. **42**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento delle opere di cui alla C.E. n.111, rilasciata il 19/07/2000 con il n. prot. 10288 di protocollo.
Con ordinanza Decadenza della Concessione n. 42 per mancato inizio lavori entro i termini per legge Prot. 10288 del 25/07/2002

Concessione in Sanatoria N. **622**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria di ampliamento delle logge, rilasciata il 06/04/2010 con il n. prot. 622 di protocollo.
Sanatoria a seguito di ordinanza di demolizione per difformità alle pratiche presentate per ampliamento rif. Ordinanza n. 59/02 prot. 14645

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996, l'immobile ricade in zona tessuto prevalente a media densità di completamento .
Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 73-74. P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul B.U.R. n. 85 (entrato in vigore in data 14 novembre 1996)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per il completamento delle opere di finitura interna è necessario la presentazione di CILA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTE URANO C.DA SAN GIOVANNI 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO C.da San Giovanni 29, della superficie commerciale di **122,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con porticato posto al Piano Terra di un fabbricato tri-familiare circondato da corte comune. Allo stato di fatto è semi-grezzo, internamente è suddiviso in 5 vani e precisamente ingresso, cucina con angolo cottura, soggiorno, n. 2 camere bagno e disimpegno, oltre ad un ripostiglio non comunicante ma a servizio esclusivo; manca di opere di finitura interna e impianti, gli infissi esterni (persiane e finestre) sono stati installati. L'accesso ad esso avviene tramite ingresso e androne comune agli appartamenti ai piani superiori. Il porticato esterno ad uso esclusivo è collegato alla porzione di ingresso comune. Il pavimento esterno è in gress. L'intero fabbricato è in buono stato di conservazione, la corte circostante al fabbricato principale è sistemata e recintata ed è comune anche agli altri accessori.

Appartengono all'appartamento anche le pertinenze dei parcheggi interrati adiacenti il fabbricato principale, realizzati ai sensi della L. 122/89 ed in comune con gli altri due appartamenti (sub 14).

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

- foglio 14 particella 76 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: C.da San Giovanni n.29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 28/04/2006 Pratica n. AP0056361 in atti dal 28/04/2006 AMPLIAMENTO (n. 5183.1/2006)
Coerenze: Appartamento unico piano nord scala e ingresso comune (sub 10) ai sub 11-12-13

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio

palestra

palestra

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

farmacie



COLLEGAMENTI

autostrada distante casello P. S. Elpidio a 13 km



ferrovia distante a P.S. Elpidio e P. S. Giorgio a 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'aapartamento manca di opere di finitura interna e impianti, gli infissi esterni (persiane e finestre) sono stati installati.

L'intonaco interno delle pareti, risulta grossolano ed in più parti sono presenti crepe che non sembrano strutturali e umidità diffusa in corrispondenza dei ponti termici.

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 PT	115,00	x	100 %	=	115,00
portico	21,60	x	35 %	=	7,56
Totale:	136,60				122,56

ACCESSORI:

altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 450 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giovanni n. 29, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità afferenti edificate su aree di corte del 28/04/2006 pratica AP0056365

l'intera pertinenza parcheggi interrati è in uso a 3 unità immobiliari, quindi si prende in considerazione per 1/3, ma viene ulteriormente ridotta di ancora 1/3 per applicazione coefficiente di riduzione valore rispetto a quello dell'unità immobiliare

descrizione	consistenza		indice		commerciale
parcheggio comune interrato	496,00	x	11 %	=	54,56
Totale:	496,00				54,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,56	x	500,00	=	61.280,00
Valore superficie accessori:	54,56	x	500,00	=	27.280,00
					88.560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 88.560,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 88.560,00

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 Monte Urano, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,56	54,56	88.560,00	88.560,00
				88.560,00 €	88.560,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 352,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.208,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.764,16**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 43,84**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO C.da San Giovanni 29, della superficie commerciale di **128,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con loggiato e terrazzo posto al Piano Primo di un fabbricato tri-familiare circondato da corte comune. Allo stato di fatto internamente è suddiviso in 6 vani e precisamente ingresso, cucina con angolo cottura, soggiorno, n. 3 camere bagno e disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso e scala comune agli altri appartamenti. L'intero fabbricato è in buono stato di conservazione, la corte circostante al fabbricato principale è sistemata e recintata ed è comune anche agli altri accessori.

Appartengono all'appartamento anche le pertinenze dei parcheggi interrati adiacenti il fabbricato principale, realizzati ai sensi della L. 122/89 ed in comune con gli altri due appartamenti (sub 14).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giovanni, n. 29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 28/04/2006 Pratica n. AP0056361 in atti dal 28/04/2006 AMPLIAMENTO (n. 5183.1/2006)
Coerenze: Intero appartamento occupa l'intero piano a sud vano scala BCNC

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

A.1 altro fabbricato, composto da parcheggio comune interrato, identificato con il numero 19.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 450 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giovanni 29, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 28/04/2006 pratica n. AP0056365

l'intera pertinenza parcheggi interrati è in uso a 3 unità immobiliari, quindi si prende in considerazione per 1/3, ma viene ulteriormente ridotta alla percentuale necessaria al raggiungimento del valore equivalente alle altre unità-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,28 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.022,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.200,00
Data della valutazione:	29/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI ALLEGA NOTE PER I DETTAGLI

N.B. PER LA NOTA DI ISCRIZIONI R.P. 7191 R.G. 1073 DEL 19/09/2017 E LA NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7121 R.P. 5181 DEL 20/09/2019 IL CODICE FISCALE DEL DEBITORE E' ERRATO

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:

atto di vincolo pertinenza autorimessa comune, stipulata il 12/01/1994 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 78550 di repertorio, trascritta il 04/02/1994 ai nn. 757-568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata - costituzione vincolo.

La formalità è riferita solamente a F. 14 part. 76 sub 6-7 (soppressi diventati 11-12-13)

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/07/2010 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 31605/10578 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 ai nn. 5523-1360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 4 anni.

Proroga della durata di anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/09/2017 ai nn. 748 di repertorio, iscritta il 19/09/2017 ai nn. 7191-1073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

N.B. codice fiscale proprietario errato

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/02/2016 ai nn. 154/2016 di repertorio, iscritta il 07/03/2016 ai nn. 1296-235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale- decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000,00.

La formalità è riferita solamente a oltre agli immobili pignorati ci sono anche ulteriori immobili .

SI ALLEGA NOTA DOVE SONO DESCRITTI TUTTI GLI IMMOBILI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/09/2018 ai nn. 2151 di repertorio, trascritta il 20/09/2019 ai nn. 7121-5181,

a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo- verbale di pignoramento immobili.

N.B. codice fiscale debitore errato

pignoramento, registrata il 16/07/2020 , trascritta il 10/08/2020 ai nn. 5052-3640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO - Verbale pignoramento immobili.

SI ALLEGA NOTA

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

Ulteriori avvertenze:

Non presente condominio in quanto unica proprietà

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000.

Proprietario prima della costruzione del fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività N. **6224**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Pittura esterna fabbricato, presentata il 12/05/2007 con il n. prot. 6224 di protocollo

Concessione Edilizia N. **33**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione garage interrato ai sensi 122/89 e realizzazione garage, rilasciata il 20/10/1993 con il n. prot. 11644 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. **92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.33, modifica rampa, aumento superficie e modifica recinzione, rilasciata il 31/08/1994 con il n. prot. 10945 di protocollo

Licenza Edilizia N. **741**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione fabbricato civile a servizio del terreno, rilasciata il 13/05/1970 con il n. prot. 741 di protocollo

Abitabilità N. **675/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/04/1970 con il n. prot. 675 di protocollo

Concessione in Sanatoria N. **207**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per cambio destinazione PT - realizzaz. garage esterno e rimessa attrezzi, rilasciata il 03/09/1992 con il n. prot. 9933 di protocollo

Concessione Edilizia N. **111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione e ampliamento edificio con P2 e logge, rilasciata il 16/11/1994 con il n. prot. 14422 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. **13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 92/1994, rilasciata il 18/02/1995 con il n. n. 13 prot. 2562 di protocollo

Concessione in Variante N. **66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. 111, rilasciata il 10/11/1995 con il n. prot. 15371 di protocollo

Concessione Edilizia N. **42**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento delle opere di cui alla C.E. n.111, rilasciata il 19/07/2000 con il n. prot. 10288 di protocollo.

Con ordinanza Decadenza della Concessione n. 42 per mancato inizio lavori entro i termini per legge Prot. 10288 del 25/07/2002

Concessione in Sanatoria N. **623**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una parte di ampliamento del loggiato non a distanza regolamentare, rilasciata il 04/10/2010. Sanatoria a seguito Ordinanza di Demolizione 59/02 prot. 14645

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul B.U.R. n. 85 (entrato in vigore in data 14 novembre 1996), l'immobile ricade in zona tessuto prevalente a media densità di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 73-74

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE URANO C.DA SAN GIOVANNI 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO C.da San Giovanni 29, della superficie commerciale di **128,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con loggiato e terrazzo posto al Piano Primo di un fabbricato tri-familiare circondato da corte comune. Allo stato di fatto internamente è suddiviso in 6 vani e precisamente ingresso, cucina con angolo cottura, soggiorno, n. 3 camere bagno e disimpegno. L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso e scala comune agli altri appartamenti. L'intero fabbricato è in buono stato di conservazione, la corte circostante al fabbricato principale è sistemata e recintata ed è comune anche agli altri accessori.

Appartengono all'appartamento anche le pertinenze dei parcheggi interrati adiacenti il fabbricato principale, realizzati ai sensi della L. 122/89 ed in comune con gli altri due appartamenti (sub 14).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giovanni, n. 29, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 28/04/2006 Pratica n. AP0056361 in atti dal 28/04/2006 AMPLIAMENTO (n. 5183.1/2006)
Coerenze: Intero appartamento occupa l'intero piano a sud vano scala BCNC

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



SERVIZI

municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante stazione a P. S. Elpidio a 13 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante casello a P.S. Elpio e P.S. Giorgio a 13 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:

Le opere di finiture sono: pavimento in marmettoni di graniglia, mentre per il bagno il rivestimento è in gress, finestre con doppio vetro in legno, persiane in pvc, l'impianto di riscaldamento è alimentato a metano; gli impianti tecnologici sono autonomi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in pvc	nella media	
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : portone interno realizzato in legno massello	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmettoni di graniglia	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in gress	nella media	

Degli Impianti:

<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in fossa imhoff	
<i>elettrico</i> : autonomo domestico , la tensione è di 3 kw	nella media
<i>gas</i> : impianto con radiatori e caldaia autonoma con alimentazione a metano	nella media
<i>telefonico</i> :	

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 P1	115,00	x	100 %	=	115,00
portico- terrazzo	38,50	x	35 %	=	13,48
Totale:	153,50				128,48

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da parcheggio comune interrato, identificato con il numero 19.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 450 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giovanni 29, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del

28/04/2006 pratica n. AP0056365

l'intera pertinenza parcheggi interrati è in uso a 3 unità immobiliari, quindi si prende in considerazione per 1/3, ma viene ulteriormente ridotta alla percentuale necessaria al raggiungimento del valore equivalente alle altre unità-

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Parcheggio comune interrato	496,00	x	6,105 %	=	30,28
Totale:	496,00				30,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,48	x	900,00	=	115.627,50
Valore superficie accessori:	30,28	x	900,00	=	27.252,72
					142.880,22

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 142.880,22
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 142.880,22

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 Monte Urano, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,48	30,28	142.880,22	142.880,22
				142.880,22 €	142.880,22 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€ 2.857,60
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:	€ 140.022,62

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 2.800,45
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 22,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2019

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

A appartamento a MONTE URANO C.da San Giovanni 29, della superficie commerciale di **122,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con porticato posto al Piano Primo di un fabbricato tri-familiare circondato da corte comune. Allo stato di fatto internamente è suddiviso in 5 vani e precisamente ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere bagno e disimpegno L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso e scala comune agli altri appartamenti. L'intero fabbricato è in buono stato di conservazione, la corte circostante al fabbricato principale è sistemata e recintata ed è comune anche agli altri accessori.

Appartengono all'appartamento anche le pertinenze dei parcheggi interrati adiacenti il fabbricato principale, realizzati ai sensi della L. 122/89 ed in comune con gli altri due appartamenti (sub 14).

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

- foglio 14 particella 76 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giovanni 29, piano: P2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 28/04/2006 Pratica n. AP0056361 in atti dal 28/04/2006 AMPLIAMENTO (n. 5183.1/2006)
Coerenze: Appartamento occupa intero piano a sud vano scala comune a tutti i sub

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

A.1 altro fabbricato, composto da parcheggio comune, identificato con il numero 14.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 450 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giovanni n. 29, piano: Interrato, derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 28/04/2006 pratica n. AP0056365

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,28 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.843,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.900,00
Data della valutazione:	29/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI ALLEGA NOTE PER I DETTAGLI

N.B. PER LA NOTA DI ISCRIZIONI R.P. 7191 R.G. 1073 DEL 19/09/2017 E LA NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7121 R.P. 5181 DEL 20/09/2019 IL CODICE FISCALE DEL DEBITORE E' ERRATO

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:

atto di vincolo pertinenza autorimessa comune, stipulata il 12/01/1994 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 78550 di repertorio, trascritta il 04/02/1994 ai nn. 757-568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata - costituzione vincolo.

La formalità è riferita solamente a F. 14 part. 76 sub 6-7 (soppressi diventati 11-12-13)

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/07/2010 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 31605/10578 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 ai nn. 5523-1360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 4 anni.

Proroga della durata di anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/09/2017 ai nn. 748 di repertorio, iscritta il 19/09/2017 ai nn. 7191-1073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

N.B. codice fiscale proprietario errato

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/02/2016 ai nn. 154/2016 di repertorio, iscritta il 07/03/2016 ai nn. 1296-235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale- decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000,00.

La formalità è riferita solamente a oltre agli immobili pignorati ci sono anche ulteriori immobili .

SI ALLEGA NOTA DOVE SONO DESCRITTI TUTTI GLI IMMOBILI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/09/2018 ai nn. 2151 di repertorio, trascritta il 20/09/2019 ai nn. 7121-5181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo- verbale di pignoramento immobili.

N.B. codice fiscale debitore errato

pignoramento, registrata il 16/07/2020 , trascritta il 10/08/2020 ai nn. 5052-3640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO - Verbale pignoramento immobili.
SI ALLEGA NOTA

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
Ulteriori avvertenze:	
Non esiste condominio in quanto unica proprietà	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000.
Proprietario del terreno ove è stato costruito il fabbricato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione e ampliamento edificio con P2 e logge, rilasciata il 16/11/1994 con il n. prot. 14422 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. **13**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 92/1994, rilasciata il 18/02/1995 con il n. n. 13 prot. 2562 di protocollo

Concessione Edilizia N. **42**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento delle opere di cui alla C.E. n.111, rilasciata il 19/07/2000 con il n. prot. 10288 di protocollo.
Con ordinanza Decadenza della Concessione n. 42 per mancato inizio lavori entro i termini per legge Prot. 10288 del 25/07/2002

Concessione in Variante N. **66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. 111, rilasciata il 10/11/1995 con il n. prot. 15371 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **624**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di porzione di ampliamento del loggiato non ha distanza regolamentare del ciglio stradale, rilasciata il 04/10/2010 con il n. prot. 624 di protocollo.

A seguito ordinanza di demolizione n. 52/02

Denuncia inizio attività N. **6224**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Pittura esterna fabbricato, presentata il 12/05/2007 con il n. prot. 6224 di protocollo

Concessione Edilizia N. **33**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione garage interrato ai sensi 122/89 e realizzazione garage, rilasciata il 20/10/1993 con il n. prot. 11644 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. **92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. n.33, modifica rampa, aumento superficie e modifica recinzione, rilasciata il 31/08/1994 con il n. prot. 10945 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul B.U.R. n. 85 (entrato in vigore in data 14 novembre 1996), l'immobile ricade in zona tessuto prevalente a media densità di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 73-74

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE URANO C.DA SAN GIOVANNI 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO C.da San Giovanni 29, della superficie commerciale di **122,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con porticato posto al Piano Primo di un fabbricato tri-familiare circondato da corte comune. Allo stato di fatto internamente è suddiviso in 5 vani e precisamente ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere bagno e disimpegno L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso e scala comune agli altri appartamenti. L'intero fabbricato è in buono stato di conservazione, la corte circostante al fabbricato principale è sistemata e recintata ed è comune anche agli altri accessori.

Appartengono all'appartamento anche le pertinenze dei parcheggi interrati adiacenti il fabbricato principale, realizzati ai sensi della L. 122/89 ed in comune con gli altri due appartamenti (sub 14).

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

- foglio 14 particella 76 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani,

rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giovanni 29, piano: P2, intestato a ***
 DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 28/04/2006 Pratica n.
 AP0056361 in atti dal 28/04/2006 AMPLIAMENTO (n. 5183.1/2006)
 Coerenze: Appartamento occupa intero piano a sud vano scala comune a tutti i sub

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



SERVIZI

municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante casello P. S. Elpidio a 13 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a P.S. Elpidio e P. S. Giorgio a 14 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:

Le opere di finiture sono: pavimento in granito zona giorno e piastrelle in gressin zona notte, bagno

con rivestimento in gress, finestre con doppio vetro in legno, persiane in alluminio, l'impianto di riscaldamento è alimentato a metano; gli impianti tecnologici sono autonomi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: persiane realizzati in alluminio

nella media 

infissi esterni: finestre realizzati in legno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in granito.
zona giorno

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gress

nella media 

Degli Impianti:

citofonico:

nella media 

elettrico: , la tensione è di uso domestico 3 kw

nella media 

gas: impianto di riscaldamento e sanitario con alimentazione a metano

nella media 

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in fossa imhoff



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 P2	115,00	x	100 %	=	115,00
Loggia	21,60	x	35 %	=	7,56
Totale:	136,60				122,56

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da parcheggio comune, identificato con il numero 14.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 450 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giovanni n. 29, piano: Interrato, derivante da Unità afferenti edificate su aree di corte del 28/04/2006 pratica n. AP0056365

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
parcheggio comune ineterrato	496,00	x	5,5 %	=	27,28
Totale:	496,00				27,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,56	x	1.000,00	=	122.560,00
Valore superficie accessori:	27,28	x	1.000,00	=	27.280,00
					149.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 149.840,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 149.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte Urano, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,56	27,28	149.840,00	149.840,00
				149.840,00 €	149.840,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€ 2.996,80**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 146.843,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.936,86**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 6,34**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 143.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito attrezzi edili** a MONTE URANO C.da San Giovanni, della superficie commerciale di **125,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito attrezzi edili di unico piano, posto nella zona centrale della corte comune con accesso carrabile plurimo, in struttura c.a. tamponati con blocchetti e con copertura piana e prospetti tinteggiati. Internamente è unico locale, con pavimento a quarzo, gli infissi sono in pvc e le serrande in lamiera zincata e motorizzate. E' presente l'impianto elettrico. Nel complesso è in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 124 mq, rendita 345,82 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giovanni 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/06/1991 in atti dal 14/01/1998 UIU AFFERENTI (n. 2035.1/1991)
Coerenze: fabbricato circondato da corte comune (sub 10)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 1993.

B **tettoia** a MONTE URANO C.da San Giovanni, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tettoia destinata a rimessa attrezzi edili di struttura semplice in ferro e con copertura in pannelli sandwich, aperta su due lati mentre negli altri lati è in parte chiusa con lamiere in ferro zincato rimovibili, avente pavimento in battuto cls, posta a est della corte.

La tettoia stessa è circondata da corte comune (BCNC sub. 10)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 232,82 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giovanni n. 29, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 17/02/1998 unità edificate su aree di corte afferenti

Immobile ristrutturato nel 2001.

C **terreno agricolo** a MONTE URANO C.da San Giovanni, della superficie commerciale di **2.450,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di terreno a destinazione agricola di giacitura pianeggiante attualmente destinata ad orto della proprietà, con accesso dalla corte di proprietà e recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 500, reddito agrario 2,97 € reddito dominicale 2,19 € indirizzo catastale: c.da San Giovanni, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia per passaggi per causa morte del 25/03/1994 voltura n. 3194.1/1997
Coerenze: nord terreno altra prop. part. 81 est terreno altra propr. part. 295 sud terreno altra prop. part. 82 a ovest stessa propr. part. 275
- foglio 14 particella 275 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 1950, reddito agrario 11,58 € reddito dominicale 8,56 € indirizzo catastale: c.da San Giovanni, intestato a

*** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 05/11/1997 in atti dal 05/11/1997
Coerenze: nord terreno altra prop. part. 247 est terreno stessa propr. part. 68 sud terreno altra
prop. part. 75-248 a ovest stessa propr. part. 76

Presenta , una tessitura prevalente pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree:
orto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.675,44 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.982,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.700,00
Data della valutazione:	29/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
ad uso del debitore e familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI ALLEGA NOTE PER I DETTAGLI

N.B. PER LA NOTA DI ISCRIZIONI R.P. 7191 R.G. 1073 DEL 19/09/2017 E LA NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7121 R.P. 5181 DEL 20/09/2019 IL CODICE FISCALE DEL DEBITORE E' ERRATO

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**, stipulata il 09/09/2017 ai nn. 748 di repertorio, iscritta il 19/09/2017 ai nn. 7191-1073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

N.B. codice fiscale proprietario errato

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/02/2016 ai nn. 154/2016 di repertorio, iscritta il 07/03/2016 ai nn. 1296-235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale- decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000,00.

La formalità è riferita solamente a oltre agli immobili pignorati ci sono anche ulteriori immobili .

SI ALLEGA NOTA DOVE SONO DESCRITTI TUTTI GLI IMMOBILI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/09/2018 ai nn. 2151 di repertorio, trascritta il 20/09/2019 ai nn. 7121-5181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo- verbale di pignoramento immobili.

N.B. codice fiscale debitore errato

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**

Ulteriori avvertenze:

Unica proprietà pertanto non c'è condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000.

Proprietario terreno prima di edificazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria N. **135**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricovero attrezzi edili e garage esterno, rilasciata il 03/09/1992 con il n. prot.9933 di protocollo

Concessione edilizia N. **109**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione accessori condonati (rimessa e garage), rilasciata il 11/12/1992 con il n. PROT. 13989 di protocollo

Concessione Edilizia N. **28**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 109, rilasciata il 24/05/1993 con il n. prot. 5969 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a variante per riduzione SUL rimessa e demolizione garage

Concessione in Sanatoria N. **432**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria

deposito attrezzi, rilasciata il 09/10/2001 con il n. prot. 13427 di protocollo

DIA N. prot. 15488, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria rimessa attrezzi, presentata il 19/11/2001 con il n. prot. 15488 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul B.U.R. n. 85 (entrato in vigore in data 14 novembre 1996), l'immobile ricade in zona tessuto prevalente a media densità di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 73-74

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul B.U.R. n. 85 (entrato in vigore in data 14 novembre 1996) e successive varianti, l'immobile ricade in zona F. 14 part 275 e F. 15 part. 68 - Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale - z.o. E -. Il titolo è riferito solamente al per l'appezzamento CORPO C

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

in corrispondenza della tettoia due lati sono stati chiusi con fogli di lamiera che sono facilmente rimovibili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE URANO C.DA SAN GIOVANNI

DEPOSITO ATTREZZI EDILI

DI CUI AL PUNTO A

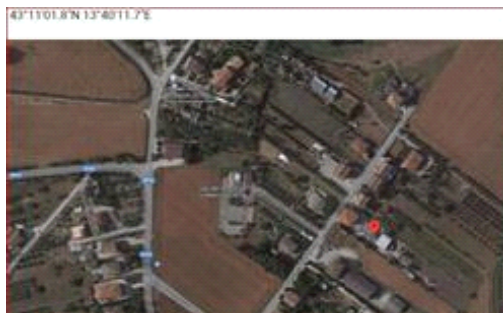
deposito attrezzi edili a MONTE URANO C.da San Giovanni, della superficie commerciale di **125,44** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Deposito attrezzi edili di unico piano, posto nella zona centrale della corte comune con accesso carrabile plurimo, in struttura c.a. tamponati con blocchetti e con copertura piana e prospetti tinteggiati. Internamente è unico locale, con pavimento a quarzo, gli infissi sono in pvc e le serrande in lamiera zincata e motorizzate. E' presente l'impianto elettrico. Nel complesso è in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 124 mq, rendita 345,82 Euro, indirizzo catastale: C.da San Giovanni 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 18/06/1991 in atti dal 14/01/1998 UIU AFFERENTI (n. 2035.1/1991)
Coerenze: fabbricato circondato da corte comune (sub 10)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 1993.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante casello P. S. Elpidio a 13 km



ferrovia distante a P.S. Elpidio e P. S. Giorgio a 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



stato di manutenzione generale:



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
Deposito	125,44	x	100 %	=	125,44
Totale:	125,44				125,44

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,44 x 300,00 = **37.632,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.632,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.632,00**

BENI IN MONTE URANO C.DA SAN GIOVANNI

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

tettoia a MONTE URANO C.da San Giovanni, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

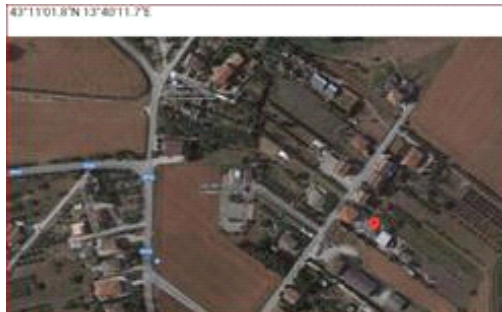
Tettoia destinata a rimessa attrezzi edili di struttura semplice in ferro e con copertura in pannelli sandwich, aperta su due lati mentre negli altri lati è in parte chiusa con lamiere in ferro zincato rimovibili, avente pavimento in battuto cls, posta a est della corte.

La tettoria stessa è circondata da corte comune (BCNC sub. 10)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 76 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 232,82 Euro, indirizzo catastale: c.da San Giovanni n. 29, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 17/02/1998 unità edificate su aree di corte afferenti

Immobile ristrutturato nel 2001.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante casello P. S. Elpidio a 13 km



ferrovia distante a P.S. Elpidio e P. S. Giorgio a 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della 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
tettoia per rimessa attrezzi	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	100,00				100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 150,00 = **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.000,00

BENI IN MONTE URANO C.DA SAN GIOVANNI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a MONTE URANO C.da San Giovanni, della superficie commerciale di **2.450,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Piccolo appezzamento di terreno a destinazione agricola di giacitura pianeggiante attualmente destinata ad orto della proprietà, con accesso dalla corte di proprietà e recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 500, reddito agrario 2,97 € reddito dominicale 2,19 € indirizzo catastale: c.da San Giovanni, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia per passaggi per causa morte del 25/03/1994 voltura n. 3194.1/1997
Coerenze: nord terreno altra prop. part. 81 est terreno altra propr. part. 295 sud terreno altra prop. part. 82 a ovest stessa propr. part. 275
- foglio 14 particella 275 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 1950, reddito agrario 11,58 € reddito dominicale 8,56 € indirizzo catastale: c.da San Giovanni, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo mappale del 05/11/1997 in atti dal 05/11/1997
Coerenze: nord terreno altra prop. part. 247 est terreno stessa propr. part. 68 sud terreno altra prop. part. 75-248 a ovest stessa propr. part. 76

Presenta , una tessitura prevalente pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: orto ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante casello P. S. Elpidio a 13 km

ferrovia distante a P.S. Elpidio e P. S. Giorgio a 14 km



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appezzamento di terreno ad uso orto	2.450,00	x	100 %	=	2.450,00
Totale:	2.450,00				2.450,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima proposto per l'inviduazione del più probabile valore di mercato è il sintetico comparativo e consiste nel moltiplicare la superficie catastale per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame rispetto a quelli oggetto di confronto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.450,00 x 3,00 = **7.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.350,00**

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 Monte Urano, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito attrezzi edili	125,44	0,00	37.632,00	37.632,00
B	tettoia	100,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	terreno agricolo	2.450,00	0,00	7.350,00	7.350,00
				59.982,00 €	59.982,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 59.982,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.199,64**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 82,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a MONTE URANO Viale San Crispino scn, della superficie commerciale di **856,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone ad uso artigianale con annessa abitazione, suddiviso in: - Piano terra predisposto a laboratorio con annessi servizi (wc, spogliatoi) un locale ufficio ma internamente ancora nello stato grezzo mancanti in parte dei divisori interni nello specifico sono stati realizzati solo quelli che delimitano l'ingresso e vano scale con la porzione di laboratorio, non sono presente neanche gli infissi esterni, inoltre nella porzione del capannone è mancante anche solaio del Pt;- Piano Primo predisposto a locale di esposizione e altri n. 3 locali destinati ad ufficio oltre a bagno e locale archivio ma internamente nello stato grezzo mancante anche dei divisori interni mentre quelli perimetrali del vano scala sono stati realizzati. I balconi comunicanti su tre prospetti hanno pavimentazione in gress parapetti in cls e balaustra in ferro; - Piano Secondo Abitazione a servizio del custode. Esternamente la corte è recintata ma non sistemata (BCNC sub 8 corte e scale interne)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 4,50 PT e 2,70 P1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 296 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale San Crispino scn, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/02/2012
Coerenze: intero piano è circondato dalla corte comune la part. 296 confina con: nord fabbricato altra propr. part. 179 sud fabbricato altra propr. part. 166 est fabbricato altra propr. part. 186 ovest strada di lottizzazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

B appartamento a MONTE URANO Viale San Crispino scn, della superficie commerciale di **202,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P2 annesso a servizio del laboratorio con accesso dal PT con scala comune internamente predisposto con una divisione interna in ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere n. 2 bagni, disimpegno e ripostiglio, ma internamente i divisori non sono stati realizzati tranne quelli perimetrali al vano scala. I balconi comunicanti su tre prospetti e un altro al prospetto est sono rifiniti con pavimentazione in gress parapetti in gran parte in cls e in parte balaustra metallica. In conclusione internamente è nello stato grezzo. Esternamente la corte è recintata ma non sistemata (BCNC sub 8 corte e scale interne)

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

- foglio 15 particella 296 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale San Crispino scn, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/02/2012
Coerenze: intero piano è circondato dalla corte comune la part. 296 confina con: nord fabbricato altra propr. part. 179 sud fabbricato altra propr. part. 166 est fabbricato altra propr. part. 186 ovest strada di lottizzazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.059,81 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 324.187,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 317.700,00
Data della valutazione:	29/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Stabile allo stato grezzo, ma nella porzione del laboratorio è occupato in comodato d'uso verbale dal nipote del debitore, titolare di impresa agricola Alesiani Emanuele per il deposito rimessa attrezzi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI ALLEGA NOTE PER I DETTAGLI

N.B. PER LA NOTA DI ISCRIZIONI R.P. 7191 R.G. 1073 DEL 19/09/2017 E LA NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. 7121 R.P. 5181 DEL 20/09/2019 IL CODICE FISCALE DEL DEBITORE E' ERRATO

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONTE URANO , stipulato il 10/12/1998 ai nn. 93481 di repertorio, trascritto il 08/01/1999 ai nn. 83-63, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE EDILIZIA - ATTO TRA VIVI.

La formalità è riferita solamente a part. ex 128 diventata 275 + altre.

Convenzione di lottizzazione SI ALLEGA NOTA

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/07/2010 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 31605/10578 di repertorio, iscritta il 09/07/2010 ai nn. 5523-1360, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 4 anni.

Proroga della durata di anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/02/2016 ai nn. 154/2016 di repertorio, iscritta il 07/03/2016 ai nn. 1296-235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante

da Ipoteca giudiziale- decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 110.000,00.

La formalità è riferita solamente a oltre agli immobili pignorati ci sono anche ulteriori immobili .

SI ALLEGA NOTA DOVE SONO DESCRITTI TUTTI GLI IMMOBILI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/09/2017 ai nn. 748 di repertorio, iscritta il 19/09/2017 ai nn. 7191-1073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.

N.B. codice fiscale proprietario errato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/09/2018 ai nn. 2151 di repertorio, trascritta il 20/09/2019 ai nn. 7121-5181, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo- verbale di pignoramento immobili.

N.B. codice fiscale debitore errato

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/07/1998 ai nn. 92851 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a part. 128 soppressa e costituita part. 275

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 29** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione edificio artigianale con annessa palazzina, rilasciata il 12/04/2002 con il n. prot. 4933 di protocollo

Permesso di Costruire in Variante **N. 16/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. 29/2002 , rilasciata il 31/03/2004 con il n. prot. 4188 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 24/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera per modifica copertura- ampliamento vano ascensore-sanatoria

per modifica balconi, rilasciata il 20/07/2005

Permesso di Costruire N. **25/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Permesso di costruire per proroga completamento lavori, rilasciata il 11/09/2008

Permesso di Costruire N. **45/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Proroga per completamento lavori rif C.E. 29/2002, rilasciata il 19/09/2011

DIA N. **prot.12943**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento recinzione proprietà, presentata il 06/10/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Allo stato di fatto l'immobile è in corso di costruzione, mancano interamente opere interne oltre infissi, le opere di finitura interna ed esterna, per il completamento delle opere è necessario a presentare una CILA con il costo dei diritti di segreteria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE URANO VIALE SAN CRISPINO SCN

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MONTE URANO Viale San Crispino scn, della superficie commerciale di **856,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone ad uso artigianale con annessa abitazione, suddiviso in: - Piano terra predisposto a laboratorio con annessi servizi (wc, spogliatoi) un locale ufficio ma internamente ancora nello stato grezzo mancanti in parte dei divisori interni nello specifico sono stati realizzati solo quelli che delimitano l'ingresso e vano scale con la porzione di laboratorio, non sono presente neanche gli infissi esterni, inoltre nella porzione del capannone è mancante anche solaio del Pt;- Piano Primo predisposto a locale di esposizione e altri n. 3 locali destinati ad ufficio oltre a bagno e locale archivio ma internamente nello stato grezzo mancante anche dei divisori interni mentre quelli perimetrali del vano scala sono stati realizzati. I balconi comunicanti su tre prospetti hanno pavimentazione in gress parapetti in cls e balaustra in ferro; - Piano Secondo Abitazione a servizio del custode. Esternamente la corte è recintata ma non sistemata (BCNC sub 8 corte e scale interne)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 4,50 PT e 2,70 P1. Identificazione catastale:

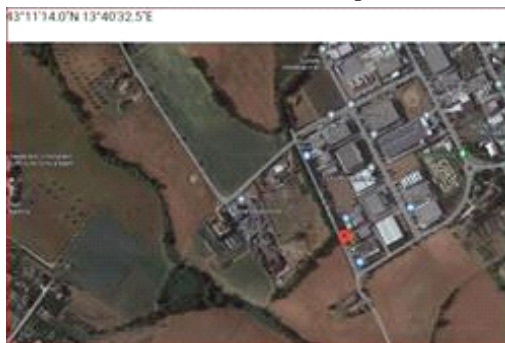
- foglio 15 particella 296 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale San Crispino scn, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 19/02/2012

Coerenze: intero piano è circondato dalla corte comune la part. 296 confina con: nord fabbricato altra propr. part. 179 sud fabbricato altra propr. part. 166 est fabbricato altra propr. part. 186 ovest strada di lottizzazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

farmacie	★★★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★★★
palestra	★★★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante casello P. S. Elpidio a 13 km	★★★★★★★★★★★★
ferrovia distante a P.S. Elpidio e P. S. Giorgio a 14 km	★★★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture esterne presenti per l'intero fabbricato sono: copertura con tegole a coppetto nella palazzina mentre nel capannone in in alluminio gregato; prospetti rivestiti con mattoncini faccia a vista; in parte nel piano terra sono state installate sulle finestre le inferriate metalliche, mentre nei piani superiori sono stati installate solo le persiane e in alluminio; i balconi sono rifiniti con pavimento in gress e i parapetti sono principalmente in cls e in parte con balastra metallica. Internamente è nel completo stato grezzo.

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 e locali accessori - PT	657,37	x	100 %	=	657,37
uffici e locali mostra - P1	182,07	x	100 %	=	182,07
balconi - P1	58,31	x	30 %	=	17,49
Totale:	897,75				856,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 856,93 x 300,00 = **257.079,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 257.079,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 257.079,90**

BENI IN MONTE URANO VIALE SAN CRISPINO SCN

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MONTE URANO Viale San Crispino scn, della superficie commerciale di **202,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al P2 annesso a servizio del laboratorio con accesso dal PT con scala comune internamente predisposto con una divisione interna in ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere n. 2 bagni, disimpegno e ripostiglio, ma internamente i divisori non sono stati realizzati tranne quelli perimetrali al vano scala. I balconi comunicanti su tre prospetti e un altro al prospetto est sono rifiniti con pavimentazione in gress parapetti in gran parte in cls e in parte balaustra metallica. In conclusione internamente è nello stato grezzo. Esternamente la corte è recintata ma non sistemata (BCNC sub 8 corte e scale interne)

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

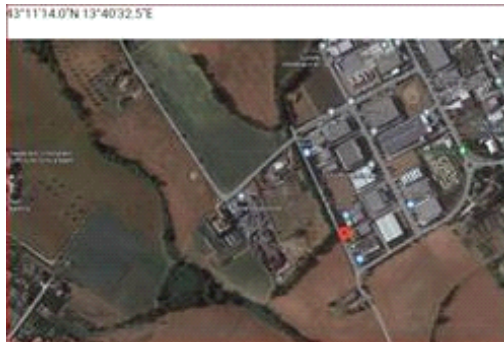
- foglio 15 particella 296 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale San Crispino scn, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 28/02/2012

Coerenze: intero piano è circondato dalla corte comune la part. 296 confina con: nord fabbricato altra propr. part. 179 sud fabbricato altra propr. part. 166 est fabbricato altra propr. part. 186 ovest strada di lottizzazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

farmacie

municipio

palestra

negozi al dettaglio

supermercato

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autostrada distante casello P. S. Elpidio a 13 km



ferrovia distante a P.S. Elpidio e P. S. Giorgio a 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture esterne presenti per l'intero fabbricato sono: copertura con tegole a coppetto nella palazzina mentre nel capannone in in alluminio gregato; prospetti rivestiti con mattoncini faccia a vista; in parte nel piano terra sono state installate sulle finestre le inferriate metalliche, mentre nei piani superiori sono stati installate solo le persiane e in alluminio; i balconi sono rifiniti con pavimento in gress e i parapetti sono principalmente in cls e in parte con balaustra metallica. Internamente è nel completo stato grezzo.

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 -P2	182,07	x	100 %	=	182,07
balconi - P2	69,36	x	30 %	=	20,81
Totale:	251,43				202,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

valore di completamento delle opere di finitura, in quanto l'immobile sarà venduto come realmente si trova.

Questo corpo, percepisce un valore economico maggiore (se pur con caratteristiche identiche all'altro lotto), poichè la diversa destinazione d'uso e il coefficiente di piano migliore, lo rendono più appetibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 202,88 x 350,00 = **71.007,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.007,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.007,30**

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 Monte Urano, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	856,93	0,00	257.079,90	257.079,90
B	appartamento	202,88	0,00	71.007,30	71.007,30
				328.087,20 €	328.087,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 324.187,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 6.483,74**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 3,46**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 317.700,00**

data 29/05/2023

il tecnico incaricato
MASSIMILIANO ROCCHI