



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALGOS S.R.L. (MANDATARIA DI NOSTOS SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF:CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO Via Ferdinando Magellano 2, frazione Zona San Francesco, quartiere Zona OMI C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO-quartiere San Francesco, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto 1 è ubicato in Via Ferdinando Magellano n.2 nel Comune di Fermo in una zona centrale, ricca di ogni tipo di attività al dettaglio e di servizi. Precisamente l'edificio residenziale si colloca in prossimità della rotonda denominata "Ciccolini", snodo cruciale per il collegamento con i paesi limitrofi e per transito stradale comunale dove confluiscono Viale Trento, via Enrico Bellesi, via Ferdinando Magellano e Piazza Dante Alighieri, dove si trovano i parcheggi pubblici. Il tessuto urbanistico è misto, caratterizzato da edifici a destinazione sia residenziale che commerciale. Nelle immediate vicinanze si trovano inoltre gli uffici del comando della Polizia Municipale, il centro della Protezione Civile di Fermo e le scuole superiori. L'edificio insiste sulla particella catastale 147 e si accede attraverso via F. Magellano, strada privata che ricade nella particella catastale 148, corte di 66,00 mq, BENE COMUNE AI NUM 48 SUB 1 E 147 DEL FOGLIO 63. Tutti i piani sono collegati da scala interna condominiale. Nella SCIA presentata nel 2022 era previsto la realizzazione di un ascensore esterno.

L'edificio che ospita il bene oggetto di esecuzione è formato da due corpi di fabbrica. Il corpo principale, costruito presumibilmente dopo il 1945, ha una forma rettangolare ed è formato da tre piani fuori terra ed un sottotetto. L'ampliamento, costruito in epoca ante 1960, ha una forma irregolare ed è formato da due piani fuori terra e un seminterrato destinato a cantina. La copertura e chiusura con vetrate della terrazza del P1 è stata regolarizzata con Domanda di Condono e Concessione rilasciata nel 2007. Al piano terra sono ubicate tre unità immobiliari, due commerciali con ingresso autonomo dall'esterno, l'altra residenziale con accesso dal portone condominiale. Altre due unità residenziali sono distribuite al piano primo e secondo, a cui si accede dalla scala condominiale. Il piano sottotetto è di pertinenza esclusiva dell'abitazione al piano secondo.

Il Corpo A è costituito da un **Appartamento di civile abitazione sito al P1**, catastalmente definito al **Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1**, con una superficie catastale di 128,00 mq escluse aree scoperte 127,00 mq.

La porzione di abitazione, riconducibile all'edificio originario costruito nel 1945, ha **un'altezza pari a 2,94 mt** ed ospita l'ingresso, il soggiorno, una camera matrimoniale, una cameretta con bagno privo di luce naturale, bagno e locale ripostiglio che dispone di un balcone. L'altra porzione di appartamento, riconducibile all'ampliamento successivo del 1960, si presenta comunicante con il resto dell'abitazione, interamente verandata con **un'altezza massima di 2,87 mt e un'altezza minima di 2,30 mt** ed ospita la zona pranzo con la cucina.

L'appartamento ha una **S.U.L. complessiva di 134,00 mq ed il balcone ha S.U.L. di 3,00 mq.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di Appartamento h=2,94mt; Veranda h=2,87mt e 2,30mt. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 147 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 367,98 Euro, indirizzo catastale: Via Ferdinando Magellano n.2,



piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Coerenze: Il Sub.1, che si estende su tutto il P1, confina con la scala condominiale. La particella 147, dove insiste il fabbricato, si affaccia sulla rotonda denominata "Ciccolini" dove confluiscono Viale Trento, Via Enrico Bellesi, via Ferdinando Magellano e Piazza Dante Alighieri. La particella 147 confina inoltre con le particelle 148, 45 e 201 di altrui proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1945 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.128,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.128,95
Data della valutazione:	15/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/11/2011 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 30358/11413 di repertorio, registrata il 16/11/2011 a Fermo ai nn. 1721 R.P.8866 R.G., iscritta il 16/11/2011 a Fermo ai nn. 1721 R.P.8866 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO



OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 360.000,00€.

Importo capitale: 200.000,00€.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, riconducibile al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2015 a firma di Procura della repubblica ai nn. 944/15 di repertorio, trascritta il 08/09/2015 a FERMO ai nn. 5967 R.G. 4336 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART. 321 C.P.P..

La formalità è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente riconducibili al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1..

Il presente sequestro preventivo penale è stato revocato per mezzo delle seguenti annotazioni: - ANNOTAZIONE presentata il 01/09/2022 Servizio di P.I. di FERMO, Registro particolare n. 938 Registro generale n. 7622; Tipo di atto: 0700 - REVOCA PARZIALE DI SEQUESTRO PREVENTIVO; - ANNOTAZIONE presentata il 13/10/2022 Servizio di P.I. di FERMO, Registro particolare n. 1073 Registro generale n. 8856; Tipo di atto: 0700 - REVOCA PARZIALE DI SEQUESTRO PREVENTIVO;

pignoramento, stipulata il 10/03/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 377 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a FERMO ai nn. 2781 R.G. 2018 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente definito al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1.

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 06/04/2017 a firma di FERMO ai nn. 2147 di repertorio, trascritta il 11/06/2018 a FERMO ai nn. 4512 R.G. 3332 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE NASCENTE DA RISOLUZIONE DI CONTRATTO.

La formalità è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione contraddistinto catastalmente al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACQUISTO DI LEGATO, stipulata il 13/07/2016 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 44699 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a FERMO ai nn. 10259 R.G. 7433 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente definito al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1.

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:

Nella visura catastale storica è stata indicata la data 27/09/2015, come periodo in cui la Sig.ra dato oscurato diventa unica proprietaria a seguito di eredità di 1/2 del bene oggetto di esecuzione. Dalle ispezioni ipo-catastali, nella nota specifica dell'Atto per causa di morte del 24/04/2017, Reg. generale n. 3595, Reg. Particolare n.2694, la morte del Sig. dato oscurato è indicata il 27/09/2016. Nella Trascrizione del 13/11/2023 Registro generale n. 10259 Registro particolare n. 7433 la data di morte è riportata al 27/09/2015. Comunque l'atto di registrazione dell'eredità è avvenuta nel 2017, trascritta ed accettata nel 2023.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di Denuncia di Successione (dal 27/09/2016), con atto stipulato il 27/09/2016 a firma di Pubblico ufficiale dato oscurato, registrato il 06/02/2017 ai nn. Volume 9990 n.85, trascritto il 27/04/2017 a Fermo ai nn. 3595 R.G./2694 R.P.. Il titolo è riferito solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente contraddistinto al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1..

Con il presente atto la Sig.ra dato oscurato acquisisce l'intera proprietà, per successione testamentaria, del bene oggetto di esecuzione. La sua quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione dei beni, viene accorpata alla quota di proprietà pari ad 1/2 del Sig. dato oscurato, defunto in data 27/09/2016. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/09/2016 Pubblico ufficiale dato oscurato Sede TREIA (MC) - UU Sede MACERATA (MC) Registrazione Volume 9990 n. 85 registrato in data 06/02/2017 - Successione testata Voltura n. 984.1/2017 - Pratica n. AP0011350 in atti dal 16/02/2017. In data 13/01/2023 mediante la TRASCRIZIONE - Registro Particolare 7433 Registro Generale 10259/7433, Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 44699 del 13/07/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACQUISTO DI LEGATO, Accettazione Tacita dell'Eredità in morte del sopracitato de cuius da parte dell'ereditaria dato oscurato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 17/04/1989 fino al 05/08/2011), con atto stipulato il 17/04/1989 a firma di Notaio Ciuccarelli Lorenzo ai nn. 55188/16814 di repertorio, registrato il 05/05/1989 a Fermo ai nn. 2867.2/1989, trascritto il 02/05/1989 a Fermo ai nn. 2531/1883.

Il titolo è riferito solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente contraddistinto al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1..

Acquista da dato oscurato *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 e 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 05/08/2011 fino al 27/09/2016), con atto stipulato il 05/08/2011 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 29697/11062 di repertorio, trascritto il 10/08/2011 a Fermo ai nn. 6744 R.G./4197 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente contraddistinto al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di perizia è stato presumibilmente costruito dopo il 1945 e successivamente ampliato in epoca antecedente al 1960. Nel 1985 è stata presentata Domanda di condono per copertura del Terrazzo al P1 dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione rilasciato in sanatoria nel 2007.

Nel dicembre 2019 a causa di un evento metereologico particolarmente intenso il tetto dell'immobile in oggetto ha subito alcuni danni. A causa di questi eventi i condomini hanno deciso di effettuare degli interventi di miglioramento sismico ed energetico secondo le linee guida della L.34/2020 (Superbonus) presentando una SCIA nel 2022. Denuncia dei lavori in zona sismica Prot. 1427842 del 19/11/2021, Direttore dei lavori strutturali e progettazione strutturale Ing. [REDACTED] - Progettazione degli Impianti e Certificazione Energetica Ing. [REDACTED] - Progettazione e Direzione Lavori dell'architettonico Geom. [REDACTED] - Geologo [REDACTED] - Appaltatore dei lavori in opera la Ditta [REDACTED]. Attualmente i lavori, iniziati nel 22/02/2023, risultano sospesi in quanto non sono riusciti ad accedere al Superbonus. Sono state eseguite alcune demolizioni al PT e posta l'impalcatura intorno alle facciate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica condono C/10529 N. **2007_A27/07 Concessione in Sanatoria**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria di opere abusive copertura terrazzo P1, presentata il 01/03/1995 con il n. 5476 protocollo di protocollo, rilasciata il 27/12/2007 con il n. A27 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a all'immobile oggetto di esecuzione. Integrazione CONDONO n.376 del 14/01/1998

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA per interventi di lieve entità art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 - D.P.R. 13/2/2017 n. 31 - L.R. 05/08/1992 n. 34 e s.m.i. N. **2022_35 Autorizzazione paesaggistica**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico e termico ai sensi del D.L. 34/2020 (superbonus 110%), presentata il 14/01/2022 con il n. 2496 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in via Ferdinando Magellano n. 2 distinto al catasto al foglio n. 63 mappali n. 147 sub 1-2-3-4-5;

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **2022_1530 SCIA per Ristrutturazione edilizia**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MIGLIORAMENTO SISMICO ED ENERGETICO E REALIZZAZIONE DI ASCENSORE ESTERNO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE”, presentata il 26/11/2022 con il n. 74338 protocollo di protocollo, rilasciata il 09/01/2024 con il n. 1530 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in via Ferdinando Magellano n. 2 distinto al catasto al foglio n. 63 mappali n. 147 sub 1-2-3-4-5;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione con delibera C.C. n.81 del 02.08.2000, Approvazione delibera C.P. n.52 del 25/05/2006- In vigore dal 06/07/2006. Aggiornamento Ottobre 2014., l'immobile ricade in zona Zona B1-Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità; Microzonazione sismica di secondo livello; Rischio Archeologico; Vincolo idrogeologico; Beni paesaggistici; . Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona B1-Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (Art. 62 delle NTA); Rischio Archeologico (Art.34 delle NTA). Il titolo è riferito solamente al Bene individuato catastalmente al Foglio 63, Particella 147.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

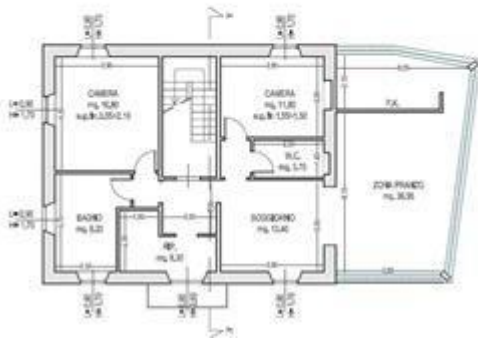
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

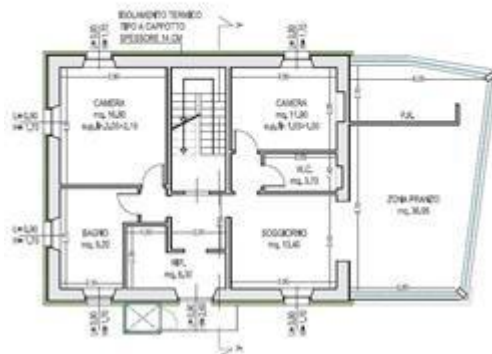
Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1

PIANO PRIMO
STATO ATTUALE



Pianta P1 corrispondente allo stato di fatto

PIANO PRIMO
STATO MODIFICATO



Pianta P1, stato di progetto SCIA 35.2022 per ristrutturazione edilizia con miglioramento sismico ed energetico e realizzazione ascensore esterno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1



mappa catastale con individuazione del lotto



planimetria catastale foglio 63 particella 147



sub I PI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1



Identificazione PRG Foglio 63 Particella 147, Tessuto residenziale a maggior densità Zoning B1 (Art.62 delle NTA)



Microzonizzazione sismica di secondo livello e Rischio Archeologico (Art.34 delle NTA)



Centro abitato, Beni Paesaggistici e Vincolo Idrogeologico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla l. n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente definito al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1..

La Sig.ra dato oscurato risulta unica proprietaria, in forza di: - Atto di Compravendita trascritto il 10/08/2011 - Registro Particolare 4197 Registro Generale 6744 per la quota di 1/2; - Atto di denuncia di successione trascritto il 27/04/2017 ai nn.3595/2694 devoluta per testamento registrato presso l'agenzie delle entrate in 04/08/2016 al num.7611, per la restante quota di 1/2;



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: LEGGE 9 gennaio 1991, n. 10, Decreto 26 giugno 2015)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Bene oggetto di esecuzione, catastalmente definito al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1..

E' STATA PRESENTATA UNA RELAZIONE TECNICA DI CUI AL COMMA 1 DELL'ARTICOLO 8, DEL DECRETO LEGISLATIVO 19 AGOSTO 2005, N. 192, ATTESTANTE LA RISPONDENZA ALLE PRESCRIZIONI IN MATERIA DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO DEGLI EDIFICI, DI CUI SI ALLEGA COPIA.



APE classe energetica C

BENI IN FERMO VIA FERDINANDO MAGELLANO 2, FRAZIONE ZONA SAN FRANCESCO, QUARTIERE ZONA OMI C1/SEMICENTRALE/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO- QUARTIERE SAN FRANCESCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO Via Ferdinando Magellano 2, frazione Zona San Francesco, quartiere Zona OMI C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO- quartiere San Francesco, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto 1 è ubicato in Via Ferdinando Magellano n.2 nel Comune di Fermo in una zona centrale,



ricca di ogni tipo di attività al dettaglio e di servizi. Precisamente l'edificio residenziale si colloca in prossimità della rotonda denominata "Ciccolini", snodo cruciale per il collegamento con i paesi limitrofi e per transito stradale comunale dove confluiscono Viale Trento, via Enrico Bellesi, via Ferdinando Magellano e Piazza Dante Alighieri, dove si trovano i parcheggi pubblici. Il tessuto urbanistico è misto, caratterizzato da edifici a destinazione sia residenziale che commerciale. Nelle immediate vicinanze si trovano inoltre gli uffici del comando della Polizia Municipale, il centro della Protezione Civile di Fermo e le scuole superiori. L'edificio insiste sulla particella catastale 147 e si accede attraverso via F. Magellano, strada privata che ricade nella particella catastale 148, corte di 66,00 mq, BENE COMUNE AI NUM 48 SUB 1 E 147 DEL FOGLIO 63. Tutti i piani sono collegati da scala interna condominiale. Nella SCIA presentata nel 2022 era previsto la realizzazione di un ascensore esterno.

L'edificio che ospita il bene oggetto di esecuzione è formato da due corpi di fabbrica. Il corpo principale, costruito presumibilmente dopo il 1945, ha una forma rettangolare ed è formato da tre piani fuori terra ed un sottotetto. L'ampliamento, costruito in epoca ante 1960, ha una forma irregolare ed è formato da due piani fuori terra e un seminterrato destinato a cantina. La copertura e chiusura con vetrate della terrazza del P1 è stata regolarizzata con Domanda di Condonò e Concessione rilasciata nel 2007. Al piano terra sono ubicate tre unità immobiliari, due commerciali con ingresso autonomo dall'esterno, l'altra residenziale con accesso dal portone condominiale. Altre due unità residenziali sono distribuite al piano primo e secondo, a cui si accede dalla scala condominiale. Il piano sottotetto è di pertinenza esclusiva dell'abitazione al piano secondo.

Il Corpo A è costituito da un **Appartamento di civile abitazione sito al P1**, catastalmente definito al **Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1**, con una superficie catastale di 128,00 mq escluse aree scoperte 127,00 mq.

La porzione di abitazione, riconducibile all'edificio originario costruito nel 1945, ha **un'altezza pari a 2,94 mt** ed ospita l'ingresso, il soggiorno, una camera matrimoniale, una cameretta con bagno privo di luce naturale, bagno e locale ripostiglio che dispone di un balcone. L'altra porzione di appartamento, riconducibile all'ampliamento successivo del 1960, si presenta comunicante con il resto dell'abitazione, interamente verandata con **un'altezza massima di 2,87 mt e un'altezza minima di 2,30 mt** ed ospita la zona pranzo con la cucina.

L'appartamento ha una **S.U.L. complessiva di 134,00 mq ed il balcone ha S.U.L. di 3,00 mq.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di Appartamento h=2,94mt; Veranda h=2,87mt e 2,30mt. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 147 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 367,98 Euro, indirizzo catastale: Via Ferdinando Magellano n.2, piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. Impianto meccanografico del 30/06/1987. Coerenze: Il Sub.1, che si estende su tutto il P1, confina con la scala condominiale. La particella 147, dove insiste il fabbricato, si affaccia sulla rotonda denominata "Ciccolini" dove confluiscono Viale Trento, Via Enrico Bellesi, via Ferdinando Magellano e Piazza Dante Alighieri. La particella 147 confina inoltre con le particelle 148, 45 e 201 di altrui proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1945 ristrutturato nel 2021.





Esterno del fabbricato che ospita il bene oggetto di esecuzione, affaccio su Via Magellano n.2



Ingresso con scala condominiale di accesso ai piani superiori.



Ingresso bene oggetto di esecuzione, catastalmente definito al Foglio 63, Particella 147, Subalterno 1, P1.



Soggiorno con pavimento in marmo e finestre in pvc con persiane



Veranda chiusa con tetto in legno e finestre in legno, pavimenti in cotto destinata a zona pranzo



Veranda chiusa con tetto in legno e finestre in legno, pavimenti in cotto destinata a cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si





trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Pedaso, Campiglione). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Fermo.



Stralcio mappa google



Prospetto dell'edificio residenziale su Viale Trento



Sovrapposizione mappe catasto-google



Prospetto dell'edificio residenziale su Via Ferdinando Magellano



Prospetto dell'edificio residenziale su Viale Trento angolo Via Ferdinando Magellano



ingresso edificio Via Ferdinando Magellano n. 2

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- palestra
- campo da tennis
- parco giochi
- stadio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- teatro
- cinema



ospedale	al di sopra della media	
farmacie	buono	
municipio	al di sopra della media	
palazzetto dello sport	buono	

COLLEGAMENTI

autostrada distante Casello autostradale A14 Porto San Giorgio 10 km	buono	
ferrovia distante Stazione di Porto San Giorgio a 7 km	buono	
autobus distante Terminal Mario Dondero a 500 mt	ottimo	
porto distante Porto di Porto San Giorgio a 10 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l'appartamento si presenta in discreto stato conservativo. Il portone d'ingresso e le porte interne sono in legno, gli infissi delle parte originaria sono in pvc di colo bianco complete di persiane delle medesime caratteristiche. Nella porzione dell'ampliamento successivo, la veranda si presenta interamente chiusa sui tre lati con finestre in legno di color marrone, la copertura della stessa è caratterizzata da orditura di travi in legno.

I pavimenti dell'appartamento sono misti. La porzione più antica della casa si presenta con pavimento di graniglia nella camera principale, di marmo nell'ingresso-soggiorno e nel bagno grande, di gres porcellanato nel ripostiglio, nella cameretta e nel bagno piccolo. All'interno della veranda il pavimento è realizzato in gres porcellanato con mosaico in marmo. L'abitazione è fornita da tutti gli impianti in maniera autonoma, il riscaldamento è garantito da impianto con termosifoni in ghisa ed alluminio alimentati a caldaia a gas naturale accessibile da un locale al PS1. Nel bagno grande si trova una vasca Idro-massaggio nuova. E' presente anche la predisposizione dell'impianto di allarme con sensori di movimento.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e persiane realizzati in legno ed alluminio	buono	
--	-------	--

<i>infissi interni:</i> Porte realizzati in in legno	buono	
--	-------	--

<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni a faccia vista , il rivestimento è realizzato in mattoni a faccia vista	al di sotto della media	
---	-------------------------	--

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo, gres porcellanato, graniglia	buono	
--	-------	--

<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in in legno	al di sotto della media	
---	-------------------------	--

<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina	buono	
--	-------	--



realizzato in gres porcellanato e marmo
scale: condominiali con rivestimento in marmo

al di sopra della media

Degli Impianti:

antifurto: sensori di movimento

nella media

elettrico: autonomo

buono

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in pubblico

al di sopra della media

gas: linea pubblica con alimentazione a metano

al di sopra della media

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in linea pubblica

nella media

termico: tradizionale con alimentazione in caldaia a metano i diffusori sono in radiatori in ghisa ed in alluminio

buono

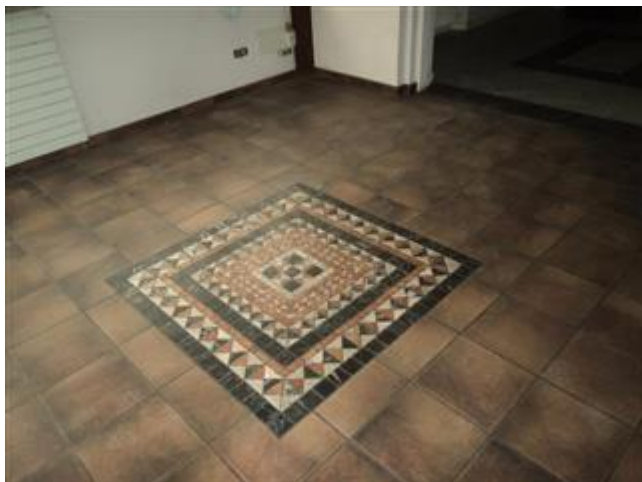
Delle Strutture:

balconi: costruiti in ringhiera in ferro

al di sotto della media

strutture verticali: costruite in muratura portante

nella media



Particolare pavimento pranzo in gres porcellanato



Bagno piccolo

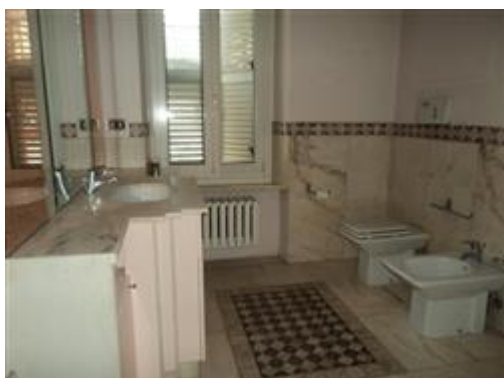


Camera matrimoniale



Bagno grande con vasca idromassaggio





Bagno grande con vasca idromassaggio



Particolare predisposizione impianto allarme con sensori di movimento

CLASSE ENERGETICA:



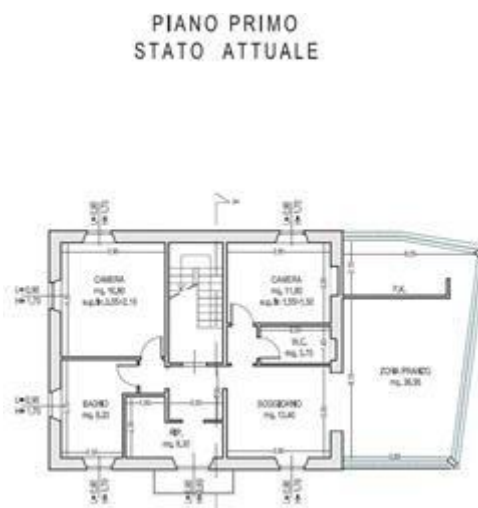
[177,31 KWh/m²/anno]

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
Abitazione P1 sub 1	134,00	x	100 %	=	134,00
Balcone P1 sub 1	3,00	x	33,4 %	=	1,00
Totale:	137,00				135,00



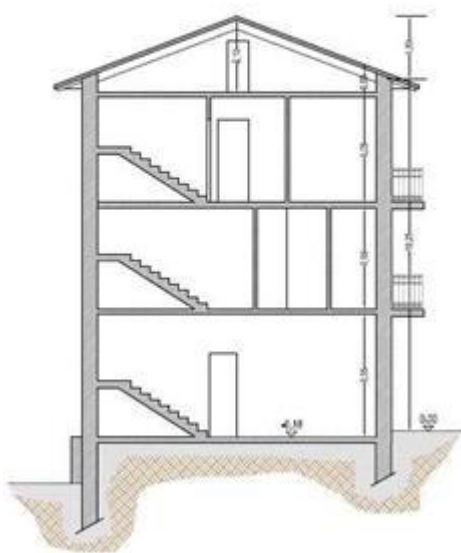
Planimetria di progetto stato attuale



Planimetria catastale fg. 63 part. 147 sub 1



SEZIONE A-A'
STATO ATTUALE



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: Quadrilocale, discreto stato conservativo, costruito nel 1960, P. Rialzato, 1 bagno, ascensore e riscaldamento condominiale

Indirizzo: Cristoforo Colombo

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 87.000,00 pari a 790,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 85.260,00 pari a 775,09 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale, discreto stato conservativo, costruito nel 1977, P3, 2 bagni, con garage privato, ascensore e riscaldamento condominiale

Indirizzo: Via Respighi

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.025,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 974,36 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento in discreto stato conservativo, costruito nel 1920, P1-2 senza ascensore, 2 bagni, riscaldam. autonomo,

Indirizzo: Piazza Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.086,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.032,61 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI -OMI (04/03/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di FERMO in zona C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese



Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino Immobiliare (04/03/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di FERMO in zona C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 1.130,00

Valore massimo: 1.545,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LOTTO 1 - CORPO A

1. Abitazione P1: 134,00 mq x 1.015,77 €/mq = 136.113,18 €

2. Balcone P1: 3,00 mq x 338,59 €/mq = 1.015,77 €

TOTALE 137.128,95 €

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.260,00	114.000,00	95.000,00
Consistenza	135,00	110,00	117,00	92,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	790,91	1.025,64	1.086,96
Livello piano	7,00	5,00	7,00	6,00
Manutenzione	7,00	4,00	6,00	6,00
Servizi igienici	8,00	4,00	7,00	7,00
Qualità degli impianti	7,00	4,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	71,05	95,00	79,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	775,09	775,09	775,09
Livello piano	2 %	1.705,20	2.280,00	1.900,00
Manutenzione	3 %	2.557,80	3.420,00	2.850,00
Servizi igienici	2 %	1.705,20	2.280,00	1.900,00
Qualità degli impianti	3 %	2.557,80	3.420,00	2.850,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.260,00	114.000,00	95.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00



Prezzo unitario	19.377,27	13.951,64	33.328,91
Livello piano	3.410,40	0,00	1.900,00
Manutenzione	7.673,40	3.420,00	2.850,00
Servizi igienici	6.820,80	2.280,00	1.900,00
Qualità degli impianti	7.673,40	6.840,00	5.700,00
Prezzo corretto	130.215,27	140.491,64	140.678,91

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **137.128,61**

Divergenza: 7,44% < **10%**

La commerciabilità del bene è buona considerata la posizione centrale in una zona ricca di servizi ed infrastrutture, buone le caratteristiche costruttive e il taglio medio delle dimensioni.

Ad oggi, nonostante sia stato avvisato, sia telefonicamente che via mail, l'Amministratore di Condominio XXXXXXXXXX lo non ha mai inviato informazioni riguardo ai costi sostenuti o da sostenere imputabili all'unità immobiliare oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 1.015,77 = **137.128,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 137.128,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 137.128,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

- a) criterio comparativo di mercato
- b) criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali:
 - principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale;
 - principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato:

1- Geopoi Zona C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO nel Comune di FERMO, Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione.

2 - Borsino Immobiliare Zona C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO nel Comune di FERMO, Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione.

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno e Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune;, osservatori del mercato immobiliare Geopoi-OMI e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti on-line di



vendita immobiliari come idealista.it, casa.it, immobiliare.it

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	135,00	0,00	137.128,95	137.128,95
				137.128,95 €	137.128,95 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.128,95**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.128,95**

data 15/03/2024

il tecnico incaricato
Laura Cognigni

