



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 109/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOBANK S.P.A. (MANDATARIA DI FINO 2 SECURITISATION S.R.L.)

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche (IVG)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**arch. Marco Pompei**

CF:PMPMRC71H11D542X

con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53

telefono: 0734631644

email: ma.pompei@awn.it

PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2011

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a RAPAGNANO Viale Europa 104, della superficie commerciale di **222,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di civile abitazione posto al primo piano (intero piano), composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere matrimoniali, stanza pluriuso, una camera singola, disimpegno ed un bagno, dotato di un balcone e una loggia prospicienti verso sud e di un terrazzo sul fronte nord. L'immobile si completa con un locale avente destinazione soffitta al piano terzo sottotetto e da uno spazio ad uso autorimessa al piano secondo sottostrada.

L'accesso all'unità immobiliare al piano primo e sottotetto è consentito da un vano scala comune al piano terra (sub. 5), al piano primo (sub. 6), al piano secondo (sub. 7) e al piano terzo sottotetto.

Tutti piani del fabbricato, individuato catastalmente con la particella n. 267, sono collegati da un montacarichi con sbarchi ai singoli piani e dotato di locale tecnico posto al piano primo seminterrato (sub. 5), detto locale è accessibile ad oggi dal solo piano primo seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 267 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 288,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n.116, piano: piano : 1-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Lato sud con Viale Europa, lato ovest prospiciente corte esclusiva e altra proprietà Foglio n.1 part. 268 e 410, lato nord stessa proprietà strada privata, lato est corte comune e altra proprietà Foglio n.1 part. 256

**A.1** posto auto, composto da spazio ad uso autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **15,15** Mq, identificato con il numero non identificato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 267 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa s.n.c., piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: prospiciente a nord con con strada interpodereale, a sud con subalterno 9, altri lati con beni comuni.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**222,47 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,15 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144.866,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.000,00
Data della valutazione:	25/01/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili al momento dell'ultimo sopralluogo avvenuto in data 15/07/2019 risultavano così occupati :

- Piano primo nella disponibilità degli esecutati e dei conviventi, ma di fatto non occupato ne da persone o cose;

- Piano secondo utilizzato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutato), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutata), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (figlio)

La restante proprietà costituita dal piano terzo e delle parti comuni risultano nella disponibilità degli esecutati e dei conviventi

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Fermo ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato registrati negli ultimi dieci anni da (2009.2019) dai soggetti esecutati

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI PRECISA :

che con atto a rogito Notaio Adriano IACOPINI in data 23 novembre 1995, Repertorio n. 86.406, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 29 novembre 1995 al n. 5.038 R.P., è stata costituita servitù reciproca di passaggio a carico del mappale 409 del Catasto Terreni, oggi particella 501 del catasto Terreni;

che nel contesto del suddetto atto a rogito Notaio Adriano IACOPINI in data 1 aprile 1975, Repertorio n. 28.405/4.859, gli acquirenti a reciproco loro carico e vantaggio hanno costituito, sulle rispettive particelle, servitù di passaggio per pedoni e mezzi meccanici sulla costruenda strada della larghezza di metri cinque che, partendo dalla strada già comunale in corrispondenza della proprietà Follenti Giuseppe, attraverserà le particelle stesse fino a raggiungere il Viale Europa, trascritta nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 18 aprile 1975 al n. 1.160 R.P.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 18/06/2003 a Fermo ai nn. R.P. n.1038, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000€

La formalità è riferita solamente a Gravante Il Mappale n.267 Sub. nn. 6 , 7 , 9 e 10

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/04/2010 a FERMO ai nn. R.P. n.598, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 23.000 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/06/2010 a FERMO ai nn. R.P. n.1284, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000 €

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

pignoramento, trascritta il 28/07/2011 a FERMO ai nn. R.P. n.3844, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

#### 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:

L'immobile è parte di un palazzo pluripiano al cui interno vi è un montacarichi utilizzato anche come ascensore, detto impianto necessita di modifiche per permetterne l'utizzo esclusivo a servizio delle varie unità immobiliari, i costi della modifica non sono quantificabili al momento della redazione della perizia; in alternativa è sufficiente rinunciare a detto impianto chiudendo la porta di accesso ai piani non interessati all'impianto.

Al piano secondo seminterrato è presende un locale comune a tutte le unità immobiliari, quindi condominiale. Detto locale ha destinazione edilizia come locale caldaia ma di fatto è utilizzato come rimessa/cantina. Il locale in passato era accessibile dall'esterno con vano porta sul fronte nord e dal locale autorimessa individuato catastalmente alla particella n.267 subalterno n.10, il tutto come indicato negli elaborati della C.E. n.17 del 19/03/1992. Ad oggi l'accesso dalla strada privata sul fronte nord è stato trasformato da porta pedonale a finestra, per cui per permettere l'accesso ai proprietari di tutte le altre unità immobiliari costituenti la particella n.267 è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di valutazione, è stato interessato dagli eventi sismici verificatesi a partire dal 24.08.2016, la proprietà ha effettuato la segnalazione, con richiesta di sopralluogo, presso gli enti preposti per verifica dell' agibilità dei locali. A seguito dell'intervento da parte dei tecnici incaricati (squadra fast SF2069) gli immobili sono stati dichiarati agibili.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1975 a firma di Adriano Iacopini ai nn. 28.405 / 4.859 di repertorio, trascritto il 18/04/1975 a FERMO ai nn. R.P. n. 1156.

E, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/10/1966 a firma di Notaio Luigi Cicconi ai

nn. 48.861 / 2.209 di repertorio, trascritto il 07/11/1966 a Fermo ai nn. R.P. 4110;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 05/11/2001), con atto stipulato il 05/11/2001 a firma di Alfonso Rossi ai nn. 153.604 / 17.517 di repertorio, trascritto il 30/11/2001 a Fermo ai nn. R.P. n. 6004

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato secondo è vincolata ad autorimessa con esclusione del solo vano caldaia, detto vincolo è stato costituito con on atto a rogito Notaio Adriano Iacopini, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 24/03/1992 al n. 1978 del registro particolare.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 14, rilasciata il 02/12/1966 con il n. 1686 di protocollo

Licenza edilizia N. 76, rilasciata il 29/03/1968 con il n. non pervenuto di protocollo, agibilità del 30/03/1971

Concessione edilizia N. 43, rilasciata il 12/04/1980 con il n. 544/80 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **prot.n.852/1982**, per lavori di Apertura finestra su prospetto sud, rilasciata il 08/04/1982 con il n. 852 di protocollo

Concessione edilizia N. **17/1992**, rilasciata il 19/03/1992 con il n. 417/1992 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **125/2001**, rilasciata il 27/10/2001 con il n. 5128/2001 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.54 del 20.12.2018, l'immobile ricade in zona "zona omogenea B". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.6 , 34, 27 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al NCEU foglio n.1 particella n. 267

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO PRIMO : Errata rappresentazione grafica delle opere oggetto di condono in pianta e in prospetto come deducibile anche dalla giusta documentazione fotografica già parte integrante della C.E. in sanatoria n.125 del 27/10/2001. PIANO SOTTOTETTO: misure in pianta non corrispondenti. PIANO SECONDO SEMINTERRATO: parete divisoria tra unità immobiliare e benecomune non censibile (corsia garage) realizzata e non dichiarata. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per pratica edilizia: €3.000,00

- sanzioni amministrative: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

Questa situazione è riferita solamente a PIANO PRIMO E SOTTO TETTO SUBALTERNO N.6 - PIANO SECONDO SEMINTERRATO SUBALTERNO N. 10

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità riscontrate in alcune altezze indicate e diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per procedura Docfa: €700,00
- Diritti catastali: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO SUB. N.6 E AL PIANO SECONDO SEMINTERRATO SUB N.10

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APE non redatta (normativa di riferimento: Decreto n. 63/2013 e legge n. 90/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione del certificato di prestazione energetica

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Certificazione APE: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

BENI IN RAPAGNANO VIALE EUROPA 104

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RAPAGNANO Viale Europa 104, della superficie commerciale di **222,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di civile abitazione posto al primo piano (intero piano), composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere matrimoniali, stanza pluriuso, una camera singola, disimpegno ed un bagno,

dotato di un balcone e una loggia prospicienti verso sud e di un terrazzo sul fronte nord. L'immobile si completa con un locale avente destinazione soffitta al piano terzo sottotetto e da uno spazio ad uso autorimessa al piano secondo sottostrada.

L'accesso all'unità immobiliare al piano primo e sottotetto è consentito da un vano scala comune al piano terra (sub. 5), al piano primo (sub. 6), al piano secondo (sub. 7) e al piano terzo sottotetto.

Tutti piani del fabbricato, individuato catastalmente con la particella n. 267, sono collegati da un montacarichi con sbarchi ai singoli piani e dotato di locale tecnico posto al piano primo seminterrato (sub. 5), detto locale è accessibile ad oggi dal solo piano primo seminterrato.

Identificazione catastale:

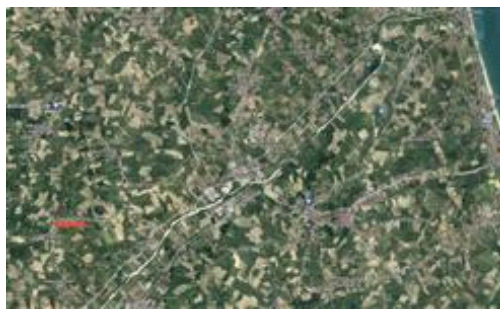
- foglio 1 particella 267 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 288,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n.116, piano: piano : 1-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Lato sud con Viale Europa, lato ovest prospiciente corte esclusiva e altra proprietà Foglio n.1 part. 268 e 410, lato nord stessa proprietà strada privata, lato est corte comune e altra proprietà Foglio n.1 part. 256



#### 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 Comune di Fermo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità internet.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

media

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel locale camera (angolo nord est) sono in corso lavori di manutenzione con rimozione della pavimentazione.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* anta battente realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non indagabile , il rivestimento è realizzato in listelli di mattoni

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in blocchi di muratura intonacati con coibentazione in non indagabile , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato. pareti est ed ovest

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno e vetro

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in lastre in pietra levigata. nella camera nord est la pavimentazione risulta rimossa

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle di gres. pavimenti balconi

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di di rete conformità: non rilevabile. l'impianto è risalente all'epoca della costruzione.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in gestore rete idrica conformità: non rilevabile. l'impianto risale all'epoca di costruzione.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato. balconi lato sud - presentano un avanzato stato di degrado delle parti più esterne necessitano di ripristino

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆







**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*

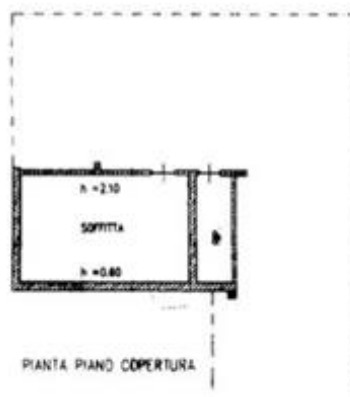
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	161,26	x	100 %	=	161,26

balconi lato sud	11,50	x	25 %	=	2,88
loggia	1,98	x	35 %	=	0,69
terrazzo lato nord	134,68	x	35 %	=	47,14
Locali sottotetto non abitabili	30,00	x	35 %	=	10,50
<b>Totale:</b>	<b>339,42</b>				<b>222,47</b>



PIANTA PIANO PRIMO

H = 3,20



PIANTA PIANO COPERTURA

**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da spazio ad uso autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **15,15** Mq, identificato con il numero non identificato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 267 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa s.n.c., piano: S2, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: prospiciente a nord con con strada interpodereale, a sud con subalterno 9, altri lati con beni comuni.



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	222,47	x	650,00	=	<b>144.602,90</b>
Valore superficie accessori:	15,15	x	650,00	=	<b>9.847,50</b>
					<b>154.450,40</b>

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
mancanza definizione della esclusività del collegamento verticale (ascensore)	-4.633,51

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 149.816,89**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 149.816,89**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. 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 oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona B1 fascia centrale di territorio attorno al capoluogo (ALLEGATO n. 11).

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di

mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Repagnano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	222,47	15,15	149.816,89	149.816,89
				<b>149.816,89 €</b>	<b>149.816,89 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene di cui trattasi si può dichiarare non ulteriormente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente onerosi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.950,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 144.866,89**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 14.486,69**

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: **€ 380,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2011

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a RAPAGNANO Viale Europa 104, della superficie commerciale di **189,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (intero piano), composto da ingresso, cucina con zona pranzo, soggiorno, due camere matrimoniali, stanza pluriuso, una camera singola, disimpegno ed un bagno, dotato di un balcone e di una loggia prospicienti verso sud. L'immobile si completa con locali aventi destinazione soffitta al piano terzo sottotetto e da uno spazio ad uso autorimessa al piano secondo sottostrada.

L'accesso all'unità immobiliare al piano secondo e sottotetto è consentito da un vano scala comune al piano terra (sub. 5), al piano primo (sub. 6), al piano secondo (sub. 7) e al piano terzo sottotetto.

Tutti piani del fabbricato, individuato catastalmente con la particella n. 267, sono collegati da un montacarichi con sbarchi ai singoli piani e dotato di locale tecnico posto al piano primo seminterrato (sub. 5), detto locale è accessibile ad oggi dal solo piano primo seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 267 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 288,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n. 116, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Lato sud con Viale Europa, lato ovest prospiciente corte esclusiva e altra proprietà Foglio n.1 part. 268 e 410, lato nord stessa proprietà strada privata, lato est corte comune e altra proprietà Foglio n.1 part. 256

**A.1** posto auto, composto da spazio ad uso autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **14,85** Mq, identificato con il numero non identificato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 267 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa SNC, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a nord con sub. n.10, a est e a sud con terrapieno stessa proprietà, a ovest con spazi di manovra bene comune

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**189,25 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>14,85 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 123.736,94</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 111.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/01/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili al momento dell'ultimo sopralluogo avvenuto in data 15/07/2019 risultavano così occupati :

- Piano primo nella disponibilità degli esecutati e dei conviventi, ma di fatto non occupato ne da persone o cose;

- Piano secondo utilizzato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutato), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutata), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (figlio)

La restante proprietà costituita dal piano terzo e delle parti comuni risultano nella disponibilità degli esecutati e dei conviventi

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Fermo ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato registrati negli ultimi dieci anni da (2009.2019) dai soggetti esecutati.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

SI PRECISA :

che con atto a rogito Notaio Adriano IACOPINI in data 23 novembre 1995, Repertorio n. 86.406, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 29 novembre 1995 al n. 5.038 R.P., è stata costituita servitù reciproca di passaggio a carico del mappale 409 del Catasto Terreni, oggi particella 501 del catasto Terreni;

che nel contesto del suddetto atto a rogito Notaio Adriano IACOPINI in data 1 aprile 1975, Repertorio n. 28.405/4.859, gli acquirenti a reciproco loro carico e vantaggio hanno costituito, sulle rispettive particelle, servitù di passaggio per pedoni e mezzi meccanici sulla costruenda strada della larghezza di metri cinque che, partendo dalla strada già comunale in corrispondenza della proprietà Follenti Giuseppe, attraverserà le particelle stesse fino a raggiungere il Viale Europa, trascritta nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 18 aprile 1975 al n. 1.160 R.P.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 18/06/2003 a Fermo ai nn. R.P. n.1038, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000€

La formalità è riferita solamente a Gravante Il Mappale n.267 Sub. nn. 6 , 7 , 9 e 10

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/04/2010 a FERMO ai nn. R.P. n.598, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 23.000 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/06/2010 a FERMO ai nn. R.P. n.1284, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000 €

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

pignoramento, trascritta il 28/07/2011 a FERMO ai nn. R.P. n.3844, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

#### 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:

L'immobile è parte di un palazzo pluripiano al cui interno vi è un montacarichi utilizzato anche come ascensore, detto impianto necessita di modifiche per permetterne l'utizzo esclusivo a servizio delle varie unità immobiliari, i costi della modifica non sono quantificabili al momento della redazione della perizia; in alternativa è sufficiente rinunciare a detto impianto chiudendo la porta di accesso ai piani non interessati all'impianto.

Al piano secondo seminterrato è presende un locale comune a tutte le unità immobiliari, quindi condominiale. Detto locale ha destinazione edilizia come locale caldaia ma di fatto è utilizzato come rimessa/cantina. Il locale in passato era accessibile dall'esterno con vano porta sul fronte nord e dal locale autorimessa individuato catastalmente alla particella n.267 subalterno n.10, il tutto come indicato negli elaborati della C.E. n.17 del 19/03/1992. Ad oggi l'accesso dalla strada privata sul fronte nord è stato trasformato da porta pedonale a finestra, per cui per permettere l'accesso ai proprietari di tutte le altre unità immobiliari costituenti la particella n.267 è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di valutazione, è stato interessato dagli eventi sismici verificatesi a partire dal 24.08.2016, la proprietà ha effettuato la segnalazione, con richiesta di sopralluogo, presso gli enti preposti per verifica dell' agibilità dei locali. A seguito dell'intervento da parte dei tecnici incaricati (squadra fast SF2069) gli immobili sono stati dichiarati agibili.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1975 a firma di Adriano Iacopini ai nn. 28.405 / 4.859 di repertorio, trascritto il 18/04/1975 a FERMO ai nn. R.P. n. 1156.

E, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/10/1966 a firma di Notaio Luigi Cicconi ai

nn. 48.861 / 2.209 di repertorio, trascritto il 07/11/1966 a Fermo ai nn. R.P. 4110;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 05/11/2001), con atto stipulato il 05/11/2001 a firma di Alfonso Rossi ai nn. 153.604 / 17.517 di repertorio, trascritto il 30/11/2001 a Fermo ai nn. R.P. n. 6004

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che la destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato secondo è vincolata ad autorimessa con esclusione del solo vano caldaia, detto vincolo è stato costituito con on atto a rogito Notaio Adriano Iacopini, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 24/03/1992 al n. 1978 del registro particolare.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 14, rilasciata il 02/12/1966 con il n. 1686 di protocollo

Licenza edilizia N. 76, rilasciata il 29/03/1968 con il n. non pervenuto di protocollo, agibilità del 30/03/1971

Concessione edilizia N. 43, rilasciata il 12/04/1980 con il n. 544/80 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **prot.n.852/1982**, per lavori di Apertura finestra su prospetto sud, rilasciata il 08/04/1982 con il n. 852 di protocollo

Concessione edilizia N. 17/1992, rilasciata il 19/03/1992 con il n. 417/1992 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 125/2001, rilasciata il 27/10/2001 con il n. 5128/2001 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.54 del 20.12.2018, l'immobile ricade in zona "zona omogenea B". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.6 , 34, 27 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al NCEU foglio n.1 particella n. 267

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di difformità nei volumi, superfici e diversa distribuzione dei divisori oltre alla diversa destinazione d'uso. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno n. 7 PIANO SOTTOTETTO

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO SECONDO : Errata rappresentazione grafica delle opere oggetto di condono in pianta e in prospetto come deducibile anche dalla giusta documentazione fotografica già parte integrante della C.E. in sanatoria n.125 del 27/10/2001 PIANO SECONDO SEMINTERRATO: parete divisoria tra unità immobiliare e benecomune non censibile



(corsia garage) realizzata e non dichiarata. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per pratica edilizia.: €3.000,00
- sanzioni amministrative: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

Questa situazione è riferita solamente a PIANO SECONDO SUBALTERNO N.7 - PIANO SECONDO SEMINTERRATO SUBALTERNO N. 9

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità riscontrate in alcune altezze indicate e diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per procedura Docfa: €700,00
- Diritti catastali: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a PIANO SECONDO SUBALTERNO N.7 - PIANO SECONDO SEMINTERRATO SUBALTERNO N. 9

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: APE non redatta (normativa di riferimento: Decreto n. 63/2013 e legge n. 90/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione del certificato di prestazione energetica

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Certificazione APE: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a PIANO SECONDO SUBALTERNO N.7

BENI IN RAPAGNANO VIALE EUROPA 104

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RAPAGNANO Viale Europa 104, della superficie commerciale di **189,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo (intero piano), composto da ingresso, cucina con zona pranzo, soggiorno, due camere matrimoniali, stanza pluriuso, una camera singola, disimpegno ed un bagno, dotato di un balcone e di una loggia prospicienti verso sud. L'immobile si completa con locali aventi destinazione soffitta al piano terzo sottotetto e da uno spazio ad uso autorimessa al piano secondo sottostrada.

L'accesso all'unità immobiliare al piano secondo e sottotetto è consentito da un vano scala comune al piano terra (sub. 5), al piano primo (sub. 6), al piano secondo (sub. 7) e al piano terzo sottotetto.

Tutti piani del fabbricato, individuato catastalmente con la particella n. 267, sono collegati da un montacarichi con sbarchi ai singoli piani e dotato di locale tecnico posto al piano primo seminterrato (sub. 5), detto locale è accessibile ad oggi dal solo piano primo seminterrato.

Identificazione catastale:

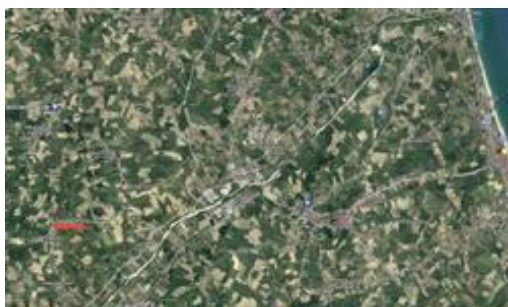
- foglio 1 particella 267 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 288,70 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n. 116, piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Lato sud con Viale Europa, lato ovest prospiciente corte esclusiva e altra proprietà Foglio n.1 part. 268 e 410, lato nord stessa proprietà strada privata, lato est corte comune e altra proprietà Foglio n.1 part. 256



#### 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 Comune di Fermo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità internet.



## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è accessibile dal vano scala e dal montacarichi entrambi condominiali, risulta rifinito e abitabile, nel disimpegno è stata installata una stufa la quale ad oggi viene dichiarata come fonte di riscaldamento del piano abitato oltre ad un focolare in muratura presente nel soggiorno.

Il piano terzo sottotetto, facente parte dell'unità immobiliare oggetto di stima, ha destinazione catastale di soffitta, di fatto, alla data del sopralluogo, risulta essere adibito a residenza pur non essendo consentito dai regolamenti edilizi vigenti in quanto non sono rispettate le altezze minime e destinazioni assentite.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

mediocre 

*infissi interni:* anta battente realizzati in legno tamburato

nella media 

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non indagabile, il rivestimento è realizzato in listelli di mattoni

al di sotto della media 

*pareti esterne:* costruite in blocchi di muratura intonacati con coibentazione in non indagabile, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato. pareti est ed ovest

mediocre 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno e vetro

buono 

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno e vetro

buono 

*pavimentazione interna:* realizzata in lastre in pietra levigata. nella camera nord est la pavimentazione risulta rimossa

al di sopra della media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle di gres. pavimenti balconi

scarso 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di di rete conformità: non rilevabile. l'impianto è risalente all'epoca della costruzione.

al di sotto della media 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in

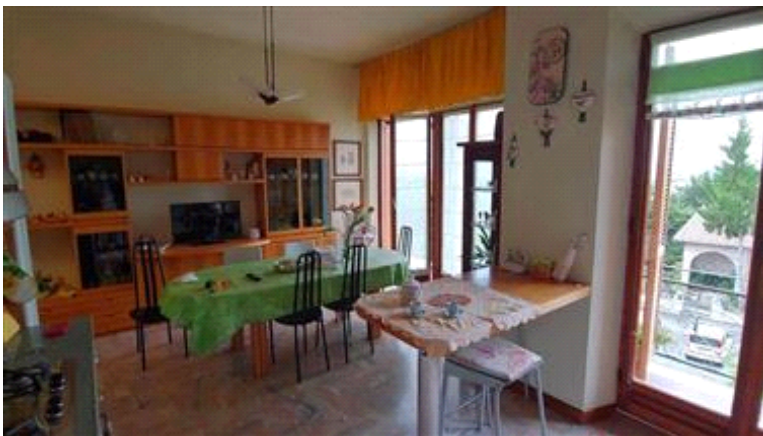
mediocre 

acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in gestore rete idrica conformità: non rilevabile. l'impianto risale all'epoca di costruzione.

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato. balconi lato sud - presentano un avanzato stato di degrado delle parti più esterne necessitano di ripristino

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

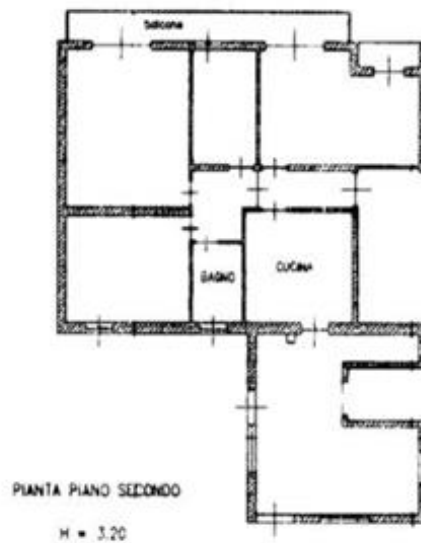


CONSISTENZA:

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 piano secondo	161,26	x	100 %	=	161,26
Balcone lato nord	11,05	x	25 %	=	2,76
Loggia	1,98	x	35 %	=	0,69
Soffitta	64,75	x	35 %	=	22,66
Balcone lato nord terzo piano	7,50	x	25 %	=	1,88
<b>Totale:</b>	<b>246,54</b>				<b>189,25</b>



#### ACCESSORI:

**posto auto**, composto da spazio ad uso autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **14,85** Mq, identificato con il numero non identificato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 267 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq,

rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa SNC, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord con sub. n.10, a est e a sud con terrapieno stessa proprietà, a ovest con spazi di manovra bene comune



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	189,25	x	650,00	=	<b>123.014,45</b>
Valore superficie accessori:	14,85	x	650,00	=	<b>9.652,50</b>
					<b>132.666,95</b>

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
mancanza definizione della esclusività del collegamento verticale (ascensore)	-3.980,01

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 128.686,94</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 128.686,94</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. 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 oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona B1 fascia centrale di territorio attorno al capoluogo (ALLEGATO n. 11).

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite

di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Repagnano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	189,25	14,85	128.686,94	128.686,94
				<b>128.686,94 €</b>	<b>128.686,94 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene di cui trattasi si può dichiarare non ulteriormente divisibile in quanto i frazionamenti necessari per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù sarebbero eccessivamente onerosi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.950,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 123.736,94**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 12.373,69**

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: **€ 363,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2011

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

**A** **laboratorio artigianale** a RAPAGNANO Viale Europa 104, della superficie commerciale di **572,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili costituiscono una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto e due piani sottostrada parzialmente interrati. Nello specifico il lotto in esame riguarda il piano Terra (intero piano), il piano seminterrato primo (intero piano) e il piano seminterrato secondo (porzione). Il Piano terra e il piano seminterrato primo hanno destinazione d'uso laboratorio, mentre il piano seminterrato secondo ha destinazione garage. Dal sopralluogo effettuato, e sulla scorta degli elaborati progettuali rilasciati dal Comune di Rapagnano, si è dedotto che il fabbricato principale, porzione a monte (fronte sud), è stato edificato a partire dal 1966, mentre la porzione di fabbricato più a valle (porzione nord), compreso l'ascensore che collega tutti i livelli, è stato edificato in epoche successive a partire dal 1980.

Tutti piani del fabbricato, individuato catastalmente con la particella n. 267, sono collegati da un montacarichi con sbarchi ai singoli piani e dotato di locale tecnico posto al piano primo seminterrato (sub. 5), detto locale è accessibile ad oggi dal solo piano primo seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 268 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 512 mq, rendita 766,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n. 116, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: confinante a nord, est ed ovest con stessa proprietà, sud con Viale Europa.
- foglio 1 particella 267 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 54,38 Euro, indirizzo catastale: Vaile Europa snc, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Confinante a nord con strada privata, a sud con vano ascensore e corsia comune, a est con corsia comune, a ovest con corte comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>572,78 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 206.555,82</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 185.000,00</b>



Data della valutazione:

25/01/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili risultavano così occupati :

- Piano secondo seminterrato utilizzato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutato), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutata), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (figlio), come rimessa automezzi, laboratorio di falegnameria e cantine;

- Piano primo seminterrato nella disponibilità degli esecutati e dei conviventi, ma di fatto non occupato ne da persone o cose;

Piano terra utilizzato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutato), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutata), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (figlio), come esposizione (porzione sud fronte Viale Europa) e deposito di mobili (porzione restante lato nord) oltre ad un ufficio. Alla data del sopralluogo gli occupanti dichiarano di non svolgere alcuna attività nel suddetto piano.

La restante proprietà costituita da un terreno con sovrastante fabbricato ad uso magazzino, antistante il fronte nord del piano secondo sottostrada, risulta nella disponibilità degli esecutati.

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Fermo ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato registrati negli ultimi dieci anni da (2009.2019) dai soggetti esecutati

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

SI PRECISA :

che con atto a rogito Notaio Adriano IACOPINI in data 23 novembre 1995, Repertorio n. 86.406, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 29 novembre 1995 al n. 5.038 R.P., è stata costituita servitù reciproca di passaggio a carico del mappale 409 del Catasto Terreni, oggi particella 501 del catasto Terreni;

che nel contesto del suddetto atto a rogito Notaio Adriano IACOPINI in data 1 aprile 1975, Repertorio n. 28.405/4.859, gli acquirenti a reciproco loro carico e vantaggio hanno costituito, sulle rispettive particelle, servitù di passaggio per pedoni e mezzi meccanici sulla costruenda strada della larghezza di metri cinque che, partendo dalla strada già comunale in corrispondenza della proprietà Follenti Giuseppe, attraverserà le particelle stesse fino a raggiungere il Viale Europa, trascritta nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 18 aprile 1975 al n. 1.160 R.P.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 18/06/2003 a Fermo ai nn. R.P. n.1038, a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000€

La formalità è riferita solamente a Gravante Il Mappale n.267 Sub. nn. 6 , 7 , 9 e 10

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/04/2010 a FERMO ai nn. R.P. n.598, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 23.000 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/06/2010 a FERMO ai nn. R.P. n.1284, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000 €

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

pignoramento, trascritta il 28/07/2011 a FERMO ai nn. R.P. n.3844, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

#### 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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è parte di un palazzo pluripiano al cui interno vi è un montacarichi utilizzato anche come ascensore, detto impianto necessita di modifiche per permetterne l'utilizzo esclusivo a servizio delle varie unità immobiliari, i costi della modifica non sono quantificabili al momento della redazione della perizia; in alternativa è sufficiente rinunciare a detto impianto chiudendo la porta di accesso ai piani non interessati all'impianto.

Al piano secondo seminterrato è presente un locale comune a tutte le unità immobiliari, quindi condominiale. Detto locale ha destinazione edilizia come locale caldaia ma di fatto è utilizzato come rimessa/cantina. Il locale in passato era accessibile dall'esterno con vano porta sul fronte nord e dal locale autorimessa individuato catastalmente alla particella n.267 subalterno n.10, il tutto come indicato negli elaborati della C.E. n.17 del 19/03/1992. Ad oggi l'accesso dalla strada privata sul fronte nord è stato trasformato da porta pedonale a finestra, per cui per permettere l'accesso ai proprietari di tutte le altre unità immobiliari costituenti la particella n.267 è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di valutazione, è stato interessato dagli eventi sismici verificatesi a partire dal 24.08.2016, la proprietà ha effettuato la segnalazione, con richiesta di sopralluogo, presso gli enti preposti per verifica dell'agibilità dei locali. A seguito dell'intervento da parte dei tecnici incaricati (squadra fast SF2069) gli immobili sono stati dichiarati agibili.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 05/11/2001), con atto stipulato il 05/11/2001 a firma di Alfonso Rossi ai nn. 153.604 /

17.517 di repertorio, trascritto il 30/11/2001 a Fermo ai nn. R.P. n. 6004

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1975 a firma di Adriano Iacopini ai nn. 28.405 / 4.859 di repertorio, trascritto il 18/04/1975 a FERMO ai nn. R.P. n. 1156.

E, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/10/1966 a firma di Notaio Luigi Cicconi ai nn. 48.861 / 2.209 di repertorio, trascritto il 07/11/1966 a Fermo ai nn. R.P. 4110;

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

Si precisa che la destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato secondo è vincolata ad autorimessa con esclusione del solo vano caldaia, detto vincolo è stato costituito con on atto a rogito Notaio Adriano Iacopini, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 24/03/1992 al n. 1978 del registro particolare.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia **N. 14**, rilasciata il 02/12/1966 con il n. 1686 di protocollo

Licenza edilizia **N. 76**, rilasciata il 29/03/1968 con il n. non pervenuto di protocollo, agibilità del 30/03/1971

Concessione edilizia **N. 43**, rilasciata il 12/04/1980 con il n. 544/80 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. prot.n.852/1982**, per lavori di Apertura finestra su prospetto sud, rilasciata il 08/04/1982 con il n. 852 di protocollo

Concessione edilizia **N. 17/1992**, rilasciata il 19/03/1992 con il n. 417/1992 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 125/2001**, rilasciata il 27/10/2001 con il n. 5128/2001 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.54 del 20.12.2018, l'immobile ricade in zona "zona omogenea B". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.6 , 34, 27 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al NCEU foglio n.1 particella n. 267

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: soppalco non autorizzato e non conforme al REC al piano terra. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno n. 5 PIANO TERRA

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune altezze di interpiano indicate in progetto sono differenti rispetto allo stato di fatto senza apportare differenze di volume in aumento rispetto a quanto approvato se non per quanto previsto dalle tolleranze consentite per legge; diversa distribuzione di alcune pareti divisorie, modifiche delle aperture nei prospetti. In particolare al piano

secondo seminterrato le pareti divisorie tra unità immobiliare e bene comune non censibile (corsia garage) insieme alla realizzazione di un vano sottoscala risultano non assentite. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per pratica edilizia: €3.500,00
- sanzioni amministrative: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

Questa situazione è riferita solamente a PIANO TERRA E PIANO PRIMO SEMINTERRATO SUBALTERNO N.5 - PIANO SECONDO SEMINTERRATO SUBALTERNO N. 11

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità riscontrate in alcune altezze indicate e diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per procedura Docfa: €700,00
- Diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RAPAGNANO VIALE EUROPA 104

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a RAPAGNANO Viale Europa 104, della superficie commerciale di **572,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili costituiscono una porzione di fabbricato pluripiano composto da tre piani fuori terra, oltre il piano sottotetto e due piani sottostrada parzialmente interrati. Nello specifico il lotto in esame riguarda il piano Terra (intero piano), il piano seminterrato primo (intero piano) e il piano seminterrato secondo (porzione). Il Piano terra e il piano seminterrato primo hanno destinazione d'uso laboratorio, mentre il piano seminterrato secondo ha destinazione garage. Dal sopralluogo effettuato, e sulla scorta degli elaborati progettuali rilasciati dal Comune di Rapagnano, si è dedotto che il fabbricato principale, porzione a monte (fronte sud), è stato edificato a partire dal 1966, mentre la porzione di fabbricato più a valle (porzione nord), compreso l'ascensore che collega tutti i livelli, è stato edificato in epoche successive a partire dal 1980.

Tutti piani del fabbricato, individuato catastalmente con la particella n. 267, sono collegati da un montacarichi con sbarchi ai singoli piani e dotato di locale tecnico posto al piano primo seminterrato (sub. 5), detto locale è accessibile ad oggi dal solo piano primo seminterrato.

Identificazione catastale:

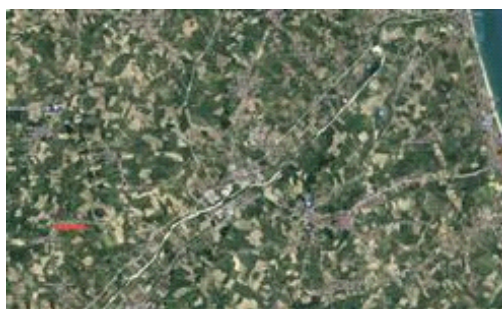
- foglio 1 particella 268 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 512 mq, rendita 766,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa n. 116, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: confinante a nord, est ed ovest con stessa proprietà, sud con Viale Europa.
- foglio 1 particella 267 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 54,38 Euro, indirizzo catastale: Vaile Europa snc, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Confinante a nord con strada privata, a sud con vano ascensore e corsia comune, a est con corsia comune, a ovest con corte comune.





#### 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 Comune di Fermo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità internet.



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piano terra, pur avendo destinazione d'uso assentita come laboratorio, di fatto, risulta adibito, per la porzione a sud prospiciente il viale Europa, ad esposizione per la vendita di mobilio quindi è assimilabile ad un uso negozio, la restante porzione di piano posta a nord è adibita a magazzino. L'intero piano risulta dotato di finiture assimilabili ad immobili di civile abitazione, inoltre, nella parte nord di piano è presente un elevatore che collega tutti i piani dell'edificio. In posizione prossima alla porta di accesso al vano scala localizzato a sud-ovest, è stato realizzato un soppalco con elementi assemblati in opera del tipo profilati in acciaio e legno, detta struttura ha permesso di ricavare un ufficio nella porzione sottostante al soppalco e un ripostiglio nella parte sovrastante. Il manufatto soppalco non può essere regolarizzato perché non dotato, su entrambi i livelli, di altezze utili superiori a metri 2,20 come previsto dalla normativa edilizia.

Piano Primo seminterrato, il livello è dotato di un accesso pedonale sul fronte ovest, di due vani scala distinti che lo collegano verticalmente al piano terra e al piano secondo seminterrato. Il livello è inoltre dotato di un accesso carrabile, collegato, con rampa pavimentata in calcestruzzo, con il Viale Europa, detto accesso è posto sul prospetto sud est in prossimità del locale deposito. Il piano è composto, nella porzione sud, da un bagno, una cantina, un deposito e un locale laboratorio; la restante area, porzione nord, è costituita da un locale principale destinato a laboratorio, un ripostiglio e da un locale deposito, in questa ultima porzione di piano è presente un elevatore di collegamento con tutti i piani dell'edificio, annesso all'elevatore vi è un locale tecnico.

Piano secondo seminterrato, gli accessi al piano sono consentiti da una scala posta nella zona nord ovest proveniente dal piano primo seminterrato, e da un accesso carrabile posto sul fronte nord, prospiciente una strada interpoderale già corte del fabbricato. L'intero piano ha destinazione d'uso ad autorimessa e il lotto in questione ha come spazi individuati in esclusiva corrispondenti a quanto indicato nella planimetria catastale del subalterno n. 11. Gli spazi destinati sono stati in parte delimitati senza corrispondenza con i permessi edilizi esistenti per cui si necessita di regolarizzazione.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio. piano terra -porzione a nord al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*infissi esterni:* fissi - vetrina realizzati in legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès. piano terra nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno e vetro. piano terra - ingresso principale da viale Europa al di sopra della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*infissi esterni:* Cancellata realizzati in ferro. a protezione dell'ingresso su viale Europa al di sopra della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*scale:* porzione sud con rivestimento in marmo. rampe tra Pt e P1 seminterrato nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in Guaina impermeabile. porzione nord del piano terra eccedente il corpo di fabbrica principale. nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio. piano primo seminterrato al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in ferro. piano secondo seminterrato al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in ferro e vetro. piano primo seminterrato nella media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*ascensore:* montacarichi per persone e cose portata max 600Kg. conformità: non è stata potuta accertare per mancanza di documentazione. di collegamento a tutti i livelli dell'edificio. al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in acquedotto , la rete di distribuzione è realizzata in gestore rete idrica conformità: non rilevabile. l'impianto risale all'epoca di costruzione. mediocre ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di di rete conformità: non rilevabile. l'impianto è risalente all'epoca della costruzione. al di sotto della media ★★☆☆☆☆★☆☆☆☆







## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra (porzione sud assimilabile a negozio)	113,40	x	110 %	=	124,74
Piano Terra magazzino - laboratorio	171,89	x	100 %	=	171,89
Piano primo seminterrato laboratorio	222,34	x	100 %	=	222,34
Piano primo seminterrato - locali cantina, depositi e rip.	58,00	x	35 %	=	20,30
Piano primo seminterrato vano scala (lato sud ovest)	22,30	x	20 %	=	4,46
Piano primo seminterrato bagno	4,90	x	100 %	=	4,90
Piano secondo seminterrato autorimessa	48,30	x	50 %	=	24,15
<b>Totale:</b>	<b>641,13</b>				<b>572,78</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 572,78 x 450,00 = **257.751,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
mancanza definizione della esclusività del collegamento verticale (ascensore)	-7.732,53
presenza di manufatti ed opere non assentite	-38.662,65

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 211.355,82**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 211.355,82**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. 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 oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona B1 fascia centrale di territorio attorno al capoluogo (ALLEGATO n. 11).

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona.

Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Repagnano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	laboratorio artigianale	572,78	0,00	211.355,82	211.355,82
				<b>211.355,82 €</b>	<b>211.355,82 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 206.555,82**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 20.655,58**

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: **€ 900,24**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 185.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2011

## LOTTO 4

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

**A** **Terreno dest. d'uso urb. residenziale e agricolo** a RAPAGNANO Viale Europa 104, della superficie commerciale di **1.255,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili sono costituiti da un terreno con destinazione prettamente agricola (porzione più a valle, area nord foglio di mappa catastale n.1 particelle n.300 e n.301), da un terreno con destinazione prettamente residenziale. (porzione a monte, area sud foglio di mappa catastale n.1 particelle n.501 e n.502). Sulla sola porzione di terreno identificato con la particella n.502 di circa 515 mq (porzione a monte, area sud) risulta insistere un immobile con struttura portante in acciaio e copertura a falde inclinate del tipo a "capanna", esso occupa una superficie di circa 108,00 mq (9,15 di larghezza x 11,80 di lunghezza) ed è utilizzato come magazzino. Contiguo al predetto immobile vi è altro fabbricato posto sul fronte est dello stesso magazzino, con superficie in pianta di circa 12,50 mq, utilizzato come box per animali domestici.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 380, reddito agrario 2,06 € reddito dominicale 1,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: a sud con foglio n.1 p.lla n.502; a ovest foglio n.1 p.lla n.488, a nord con foglio n.1 p.lla n.201; a est con foglio n.1 p.lla n.301.
- foglio 1 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe Area Urbana, superficie 295, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione d'uffio del 20/03/2014 prot. n. AP0028027 in atti dal 20/03/2014 attività A16- allineamento cartografico-censuario (n.889.1/2014)  
Coerenze: a sud con foglio n.1 p.lla n.267 e p.lla 410; a ovest foglio n.1 p.lla n.488, a nord con foglio n.1 p.lla n.502 e p.lla 347; a est con foglio n.1 p.lla n.256 p.lla 347.
- foglio 1 particella 502 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 230,96 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa Snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a sud con foglio n.1 p.lla n.501 (strada privata); a ovest foglio n.1 p.lla n.488, a nord con foglio n.1 p.lla n.300 e p.lla 301; a est con foglio n.1 p.lla n.256 p.lla 347.
- foglio 1 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato / 3, superficie 360, reddito agrario 1,95 € reddito dominicale 1,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico  
Coerenze: a sud con foglio n.1 p.lla n.502; a ovest foglio n.1 p.lla n.300, a nord con foglio n.1 p.lla n.201; a est con foglio n.1 p.lla n.302.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.255,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.753,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 19.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/01/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili risultano così occupati :

La proprietà costituita da un terreno con sovrastante fabbricato ad uso magazzino, risulta nella disponibilità degli esecutati.

L'indagine presso l'Ag. delle Entrate di Fermo ha permesso di escludere che vi siano contratti di locazione/comodato registrati negli ultimi dieci anni da (2009.2019) dai soggetti esecutati.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

SI PRECISA :

che con atto a rogito Notaio Adriano IACOPINI in data 23 novembre 1995, Repertorio n. 86.406, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 29 novembre 1995 al n. 5.038 R.P., è stata costituita servitù reciproca di passaggio a carico del mappale 409 del Catasto Terreni, oggi particella 501 del catasto Terreni;

che nel contesto del suddetto atto a rogito Notaio Adriano IACOPINI in data 1 aprile 1975, Repertorio n. 28.405/4.859, gli acquirenti a reciproco loro carico e vantaggio hanno costituito, sulle rispettive particelle, servitù di passaggio per pedoni e mezzi meccanici sulla costruenda strada della larghezza di metri cinque che, partendo dalla strada già comunale in corrispondenza della proprietà Follenti Giuseppe, attraverserà le particelle stesse fino a raggiungere il Viale Europa, trascritta nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 18 aprile 1975 al n. 1.160 R.P.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 18/06/2003 a Fermo ai nn. R.P. n.1038, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Cessione a garanzia di mutuo

fondario.

Importo ipoteca: 375.000€

La formalità è riferita solamente a Gravante Il Mappale n.267 Sub. nn. 6 , 7 , 9 e 10

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/04/2010 a FERMO ai nn. R.P. n.598, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 23.000 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 30/06/2010 a FERMO ai nn. R.P. n.1284, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000 €

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

pignoramento, trascritta il 28/07/2011 a FERMO ai nn. R.P. n.3844, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 05/11/2001), con atto stipulato il 05/11/2001 a firma di Alfonso Rossi ai nn. 153.604 / 17.517 di repertorio, trascritto il 30/11/2001 a Fermo ai nn. R.P. n. 6004

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/04/1975 a firma di Adriano Iacopini ai nn. 28.405 / 4.859 di repertorio, trascritto il 18/04/1975 a FERMO ai nn. R.P. n. 1156.

E, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/10/1966 a firma di Notaio Luigi Cicconi ai nn. 48.861 / 2.209 di repertorio, trascritto il 07/11/1966 a Fermo ai nn. R.P. 4110;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di Edificio civile con annesso laboratorio, rilasciata il 16/03/1996 con il n. 1356/95 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.54 del 20.12.2018, l'immobile ricade in zona "zona omogenea B". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.6 , 34, 27 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al NCEU foglio n.1 particella n. 501

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.54 del 20.12.2018, l'immobile ricade in zona "zona omogenea E2". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12, 34, 27 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al NCT foglio n.1 particelle 300 e 301

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di difformità nei volumi, superfici, altezze e nei distacchi. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio n.1 particella n.502

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di ampliamento non censito in mappa e in planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento tramite Tipo mappale e planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per aggiornamento mappale e procedura Docfa: €1.000,00
- Diritti catastali: €209,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg.

Questa situazione è riferita solamente a foglio n.1 particella n.502

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN RAPAGNANO VIALE EUROPA 104

**TERRENO DEST. D'USO URB. RESIDENZIALE E  
AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**Terreno dest. d'uso urb. residenziale e agricolo** a RAPAGNANO Viale Europa 104, della superficie commerciale di **1.255,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili sono costituiti da un terreno con destinazione prettamente agricola (porzione più a valle, area nord foglio di mappa catastale n.1 particelle n.300 e n.301), da un terreno con destinazione prettamente residenziale. (porzione a monte, area sud foglio di mappa catastale n.1 particelle n.501 e n.502). Sulla sola porzione di terreno identificato con la particella n.502 di circa 515 mq (porzione a monte, area sud) risulta insistere un immobile con struttura portante in acciaio e copertura a falde inclinate del tipo a "capanna", esso occupa una superficie di circa 108,00 mq (9,15 di larghezza x 11,80 di lunghezza) ed è utilizzato come magazzino. Contiguo al predetto immobile vi è altro fabbricato posto sul fronte est dello stesso magazzino, con superficie in pianta di circa 12,50 mq, utilizzato come box per animali domestici.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 380, reddito agrario 2,06 € reddito dominicale 1,37 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico  
Coerenze: a sud con foglio n.1 p.lla n.502; a ovest foglio n.1 p.lla n.488, a nord con foglio n.1 p.lla n.201; a est con foglio n.1 p.lla n.301.
- foglio 1 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe Area Urbana, superficie 295, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione d'uffio del 20/03/2014 prot. n. AP0028027 in atti dal 20/03/2014 attività A16- allineamento cartografico-censuario (n.889.1/2014)  
Coerenze: a sud con foglio n.1 p.lla n.267 e p.lla 410; a ovest foglio n.1 p.lla n.488, a nord con foglio n.1 p.lla n.502 e p.lla 347; a est con foglio n.1 p.lla n.256 p.lla 347.
- foglio 1 particella 502 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 104 mq, rendita 230,96 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa Snc, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: a sud con foglio n.1 p.lla n.501 (strada privata); a ovest foglio n.1 p.lla n.488, a nord con foglio n.1 p.lla n.300 e p.lla 301; a est con foglio n.1 p.lla n.256 p.lla 347.
- foglio 1 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato / 3, superficie 360, reddito agrario 1,95 € reddito dominicale 1,30 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico  
Coerenze: a sud con foglio n.1 p.lla n.502; a ovest foglio n.1 p.lla n.300, a nord con foglio n.1 p.lla n.201; a est con foglio n.1 p.lla n.302.

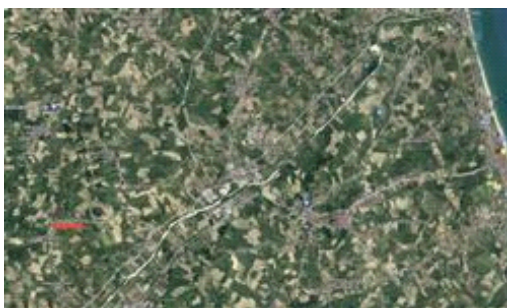






DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Comune di Fermo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: connessioni ad alta velocità internet.



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

li immobili posti più a nord, al contempo nell'area più a valle, sono identificati al catasto dei terreni con le particelle n.300 e 301, per tali particelle, nel certificato di destinazione urbanista del Comune di Rapagnano la destinazione indicata è agricola e, alla data del sopralluogo, risultano utilizzate a giardino piantumato con prato. Le restanti porzioni di terreno particelle 501 e 502 pur essendo destinate, per la totalità o in gran parte, ad uso residenziale dal vigente PRG, di fatto non risultano sfruttabili ai fini edificatori, in quanto la volumetria è stata già utilizzata per la costruzione del limitrofo fabbricato (NCEU foglio.1 p.lla 267) , come già indicato nell'atto notarile del 05/11/2001 e registrato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Fermo il 30/11/2001 al n.5999 del R.P.

Il terreno, costituito dalle particelle catastali n. 300, 301 e 502, risulta confinato lungo i lati est, nord ed ovest con un muro in calcestruzzo armato di altezza variabile con sovrastante recinzione a maglie

in metallo, mentre, sul lato sud, è presente una recinzione che partendo dallo spigolo di confine sud ovest, prosegue, delimitando uno spazio di sosta fino a congiungersi con il lato più a valle del fabbricato adibito a magazzino.

La porzione di terreno individuata dalla particella 501 di circa 295 mq. risulta utilizzata come strada ad uso privato che consente ai confinanti di raggiungere, tramite il proseguo della stessa, su altrui proprietà, il Viale Europa. La strada risulta bitumata.

Sulla sola porzione di terreno identificato con la particella n.502 di circa 515 mq (porzione a monte, area sud) risulta insistere un immobile con struttura portante in acciaio e copertura a falde inclinate del tipo a "capanna", esso occupa una superficie di circa 108,00 mq (9,15 di larghezza x 11,80 di lunghezza) ed è utilizzato come magazzino. Contiguo al predetto immobile vi è altro fabbricato posto sul fronte est dello stesso magazzino, con superficie in pianta di circa 12,50 mq, utilizzato come box per animali domestici.. Detti immobili, dalle risultanze degli atti autorizzativi urbanistici ed in considerazione di quanto indicato precedentemente in merito alla volumetria residua, risultano in completa difformità dal titolo edilizio concessione edilizia n.2/1996 del 16/03/1996. Per cui, ai fini della valutazione, gli immobili individuati sulla particella n. 502, verranno, considerati non legittimati, e non sanabili.

#### 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	
Porzione di terreno part. 300 e 301	740,00	x	100 %	=	740,00
Porzione di terreno part. 502	515,00	x	100 %	=	515,00
Porzione di terreno part.501	295,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>1.550,00</b>				<b>1.255,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.255,00 x 25,00 = **31.375,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per presenza di fabbricati non assentiti e spese per ripristino stato dei luoghi.	-9.412,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.962,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.962,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. 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 oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona B1 fascia centrale di territorio attorno al capoluogo (ALLEGATO n. 11).

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Repagnano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno dest. d'uso urb. residenziale e agricolo	1.255,00	0,00	21.962,50	21.962,50
				<b>21.962,50 €</b>	<b>21.962,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene di cui trattasi si può dichiarare non divisibile per questioni sia tecniche che economiche.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.209,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.753,50**

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 1.037,68</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 215,83</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 19.500,00</b>

data 25/01/2021

il tecnico incaricato  
arch. Marco Pompei