



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

B.C.C. DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSARO SOC. COOP. A R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Palmisano Milena

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gianluca Marcotulli

CF: MRCGLC77D09D542Z

con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2015

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

A/3 appartamento a FERMO Via U. Marilungo 10, frazione Lido San Tommaso (ex Lido Tre Archi), quartiere LIDO TRE ARCHI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto del presente LOTTO 1 è formato da un appartamento sito al settimo piano di un fabbricato ubicato in località TRE ARCHI. La zona è sita nella zona periferica del comune, ma nelle immediate vicinanze del mare, casello autostradale e da diversi servizi. L'ingresso all'appartamento oggetto di CTU avviene tramite una scala interna in mediocri condizioni dotata di ascensore. La porta dell'appartamento non è blindata, al suo interno il bene si trova in generale in mediocri condizioni di finiture in genere ed agli impianti, è presente una vecchia caldaia che probabilmente funziona molto male. Il bene è formato da soggiorno, angolo cottura, balcone, terrazzo, due camere oltre bagno. Per quanto non dichiarato si fa riferimento alla documentazione fotografica esaustiva allegata. Da accertamenti presso ufficio urbanistica le concessioni consegnate che si allegano alla presente CTU non sono conformi con lo stato dei luoghi. Risultano dei condoni presentati / sanatorie NON definiti per le quali ufficio non è riuscito a dare informazioni se le stesse appartengono all'unità o ad altre unità simile dell'ampio fabbricato formato da più corpi di fabbrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 28, scala C, ha un'altezza interna di 272. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 365 sub. 99 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 127,05 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Marilungo n. 10 , piano: 7 - Scala C - interno 28, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini: subalterno 100, parti comuni

Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 82.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 82.200,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 22/01/2018, registrato il 26/01/2018 a Macerata (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Nel citato contratto di locazione è citato: la locazione ha durata di anni 4 con inizio dal 1/2/2018 al 31/1/2022 e si intenderrà rinnovata per ulteriori 4 annisi rinvia al contratto di locazione .

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - DPFM UT Fermo risulta: contratto oggetto di proroga fino al 31/01/2026 - contratto rettificato in data 26/6/2019

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:

domanda giudiziale , stipulata il 29/12/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. rep 2005/2008 di repertorio, trascritta il 06/03/2009 a Fermo ai nn. 1204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - accertamento simulazione atti .

Tr 1204/09 grava CF Fermo foglio 4 particella 365 subalterno 99. Nel quadro "D" della nota di trascrizione della suddetta formalità è indicato: dichiarare le scritture private del 20/6/98, del 3/5/05, del 30/9/00, del 20/3/01, nonché tutte quelle sulle quali l'attore pretende di fondare le proprie pretese, intervenute tra [redacted] da una parte ed [redacted] dall'altra, nulle per simulazione assoluta, secondo il combinato disposto degli art. 1414, 1415 e 1418 cc; in via subordinata e salvo gravame dichiarare l'inefficacia delle predette scritture private e disporre la revoca ex art. 2901cc; in ogni caso ordinando nel contempo al Conservatore dei RR.II. di Fermo, nonché ai competenti uffici erariali, di procedere alla necessaria cancellazione della trascrizione dell'atto di citazione (tr 5204 del 28/8/08) nonché alle ulteriori ed eventuali formalità susseguenti la emananda sentenzaper il resto si rinvia alla nota di trascrizione n. 1204/09.

domanda giudiziale , trascritta il 28/08/2008 a Fermo ai nn. 5204 reg part. , derivante da domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica.

La tr n. 5204/08 risulta annotata da formalità del 14/8/2015 n. 686 reg part CANCELLAZIONE

domanda giudiziale , stipulata il 29/12/2008 a firma di Tribunale Fermo ai nn. rep 2005/2008 di repertorio, trascritta il 17/03/2009 a Fermo ai nn. 1394 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - revocata atti soggetti a trascrizione.

Tr 1394/09 grava Cf Fermo foglio 4 particella 365 subalterno 99. Nel quadro "D" della suddetta formalità è indicato: dichiarare le scritture private del 20/6/98, del 3/5/05, del 30/9/00, del 20/3/01, nonché tutte quelle sulle quali l'attore pretende di fondare le proprie pretese, intervenute tra [redacted] da una parte ed [redacted] e [redacted] dall'altra, nulle per simulazione assoluta, secondo il combinato disposto degli art. 1414, 1415 e 1418 cc; in via subordinata e salvo gravame

dichiarare l'inefficacia delle predette scritture private e disporre la revoca ex art. 2901cc; in ogni caso ordinando nel contempo al Conservatore dei RR.II. di Fermo, nonché ai competenti uffici erariali, di procedere alla necessaria cancellazione della trascrizione dell'atto di citazione (tr 5204 del 28/8/08) nonché alle ulteriori ed eventuali formalità susseguenti la emananda sentenzaper il resto si rinvia alla nota di trascrizione n. 1394/09.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. rep. 669 di repertorio, iscritta il 17/10/2008 a Fermo ai nn. 2107 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 218.720,85.

Ipot 2107/08 grava CF Fermo foglio 4 particella 365 subalterno 99

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 28/08/2008 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1079/2008 rep di repertorio, iscritta il 29/08/2008 a Fermo ai nn. 1812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 253.253,49.

L'ip. n. 1812/08 grava CF Fermo foglio 4 particella 365 subalterno 99 ed è annotata da formalità n. 887 reg part del 20/7/2012 RESTRIZIONE BENI: vengono liberati immobili non oggetto di vendita

ipoteca **legale** annotata, stipulata il 06/03/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma ai nn. rep 1326/819 di repertorio, iscritta il 07/03/2019 a Fermo ai nn. 279 reg part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 130.301,12.

Importo capitale: 65.150,56.

Ipoteca 279/2019 colpisce: CF Fermo foglio 4 particella 365 subalterno 99; inoltre essa è annotata da formalità n. 1611 reg part del 27/10/2023 RESTRIZIONE BENI: viene liberato immobile non oggetto di vendita

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. rep. 188/2015 di repertorio, trascritta il 22/04/2015 a Fermo ai nn. 1900 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pig.to n. 1900/2015 grava su CF Fermo foglio 4 particella 365 subalterno 99

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:

Come da indicazione dell'Amministratore del condominio gli importi non pagati dall'esecutato negli ultimi 2 anni sono:

- anno 2023/2024 € 940,99

- anno 2022/2023 € 1124,09 .

L'amministratore ha anche fornito delle schede personali relative al piano di rientro del debito scavi della ciip € 133,56 (saldo risultante al 18/1/24) e del debito ascensori € 295,25 (saldo risultante al 18/1/24)

Il bilancio preventivo gest ordinaria dal 1/7/23 al 30/7/24: € 2.381,61

Per quanto concerne i lavori di ristrutturazione del condominio R4 l'Amministratore ha fornito la seguente dichiarazione: *"il bonus 110% prevede espressamente che i condomini non abbiano nulla a versare alla ditta che esegue i lavori che si è accollata l'intero decalage dal 110 al 30%. I lavori stanno procedendo speditamente e non vi è alcun problema"*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di decreto trasferimento, con atto stipulato il 13/02/2001 a firma di Tribunale di Roma ai nn. rep. 377/2001 di repertorio, trascritto il 05/09/2001 a Fermo ai nn. 4360 reg. part. .

Decreto trasferimento dal [redacted] ad [redacted] per l'intera proprietà (foglio 4 particella 365 subalterno 99); si ordina la cancellazione limitatamente al suddetto immobile delle seguenti formalità: - ipoteca del 29/12/1980 n. 905 => rinnovata con la n. 1768 del 28/12/2000 => ip. 1768/00 annotata da formalità n. di r.p. 650 del 16/5/03 RESTRIZIONE DEI BENI: viene liberato tra maggior consistenza anche il foglio 4 particella 365 subalterno 99 - sentenza di fallimento tr 5568/2000 => annotata da formalità n. 76 r.p. del 23/1/02 RESTRIZIONE DEI BENI: viene liberata la particella 365 subalterno 99 del foglio 4 di Fermo Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Fermo in data 19/1/2024 risulta: [redacted] si è unito in matrimonio il 29/9/1977 e, con atto in data 15/11/89 a rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli gli sposi, giovandosi del disposto dell'art. 162 del c.c. hanno scelto quale regime patrimoniale quello della separazione dei beni regolato dall'art. 215 e segg del c.c.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/09/1980 a firma di Notaio Giacobini ai nn. rep 3130 di repertorio, trascritto il 12/09/1980 a Fermo ai nn. 3944 reg part. .

[redacted] acquista la proprietà di terreni edificatori in Fermo della superficie di circa mq 79.030 descritti al foglio 4 particelle 9,10,157 ed altre particelle . Nella nota di trascrizione (tr 3944/80) è indicato: la società acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza che a carico dell'immobile in oggetto ed a favore del piccolo fabbricato indicato in catasto con la particella 276 di mq 80, con atto Rossetti del 13/2/75 rep. 93140 è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi autovettura, nonché di passaggio di condutture di elettricità, gas, telefono, fognature ed acqua potabile, lungo il tracciato esistente che partendo dalla strada di lottizzazione costeggia il confine nord del lotto RI, indicato nell'allegata planimetria, fino a raggiungere il fondo dominante. Per

quanto riguarda la convenzione stipulata con il Comune di Fermo in data 6/2/70 e le successive convenzioni integrative con lo stesso Comune in data 16/1/1974 ed in data 13/2/1975 la società venditrice, ha assunto a proprio carico l'obbligo di eseguire a perfetta regola d'arte tutte le opere di urbanizzazione conforme alle convenzioni suddette, volendo comunque pienamente rispondere della perfetta esecuzione e del buon funzionamento delle stesse, fatto soltanto eccezione per la posa in opera del manto di sfalto, per la costruzione dei marciapiedi delle strade e per la sistemazione dei giardini dell'erigendo complesso edilizio, quali opere restano invece a carico della società acquirente. In proposito le parti si sono obbligate fin da ora di costituire un Consorzio obbligatorio per tutti i proprietari di immobili ricompresi nel Comprensorio oggetto delle Convenzioni di cui sopra, e ciò al fine della manutenzione ordinaria e straordinaria e della relativa gestione di tutti gli impianti e di tutte le opere al servizio dell'intero comprensorio in oggetto, il tutto fino a quando gli impianti e le opere stesse non verranno ceduti al Comune di Fermo. La società venditrice si è obbligata a prestarsi ove occorra, per tutti quegli atti che venissero richiesti dal Comune di Fermo e della Regione e per l'esecuzione del complesso edilizio ci sui alle licenze. La società acquirente ha dichiarato di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella citata convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Fermo in data 6/2/70 e trascritta il 24/2/70 al n. 757 di formalità, nonché nelle relative convenzioni integrative accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, quali clausole la società acquirente ha approvato specificatamente ai sensi degli art. 1341 e 1342 2° comma c.c.. Tutte le pattuizioni, convenzioni, dichiarazioni e clausole dell'atto che si trascrive, ed in particolare quelle contenute nell'art. 5 del suddetto atto, rivestono carattere essenziale, e ciò per espressa convenzione tra le parti. STORIA CATASTALE PARTICELLA 365 AL CT: - la particella 365 identifica un ente urbano di mq 7.150 (con variazione d'ufficio del 29/5/1986 in atti dal 03/10/86 (n. 12286) comprende le particelle 385 e 393) ex terreno di mq 860 e con frazionamento del 21/1/1984 in atti dal 08/3/1985 deriva dalla particella 9 di mq 8.120; - la particella 385 di mq 4800 con variazione d'ufficio del 29/5/1986 in atti dal 3/10/86 (n. 12286) è stata soppressa ed unita alla particella 365; la particella 385 di mq 4800 con frazionamento del 21/1/1984 in atti dal 8/3/85 deriva dalla particella 10 di mq 16180; - la particella 393 di mq 1490 con variazione d'ufficio del 29/5/1986 in atti dal 3/10/86 (n. 12286) è stata soppressa ed unita alla particella 365; la particella 393 di mq 1490 con frazionamento del 21/1/1984 in atti dal 8/3/85 deriva dalla particella 157 di mq 7600.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo in data 8/2/24 si evince: l'area distinta al Catasto al foglio 4 particella 365, in località Lido Tre Archi risulta essere destinata dal P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/5/2006 (in vigore dal 6/7/06) e successive varianti: art. 143 - piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti - LC2 Tre Archi - L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: Microzonazione sismica di secondo livello. Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020. Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi d'intervento: Piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 8 della legge 06/8/1967 n. 765; LC2 Tre Archi - variante appr. con C.C. n. 69 del 08/11/2018 - convenzione del 06/02/1970 integrata in data 13/2/1975 a seguito di variante, Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i..

IL COMUNE NON HA FORNITO LE CONVENZIONI CITATE IN ATTO DI PROVENIENZA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzioni lavori edili N. 1450/73 di prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio di civile abitazione , rilasciata il 09/04/1974 con il n. pratica 230/73

di protocollo.

Prescrizioni: si approva prescrivendo il rispetto della norma di cui all'art. 14 del vigente Regolamento edilizio e con che, in sede di richiesta degli allineamenti e quote, siano osservate le condizioni di cui alla legge 05/11/1971 n. 1086.

Rinnovo licenze edilizie N. **prot. 1610 e segg.1629**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzioni edifici civile abitazione, rilasciata il 16/12/1977

Concessione per esecuzioni lavori edili N. **607 di prot.**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di modifica palazzina di civile abitazione (R4), rilasciata il 23/06/1984 con il n. pratica n. 230/73 di protocollo.

Prescrizioni: si approva, ferme restando le prescrizioni contenute nella concessione edilizia originaria e gli oneri previsti dalla convenzione.

Voltura N. **1921 di prot/1983**.

Viene consentito il trasferimento delle concessioni edilizie a nome della _____) ferme restando le prescrizioni contenute negli atti amministrativi salvi e riservati i diritti dei terzi

D.I.A. N. **PROT N. 31785**, per lavori di interventi di restauro e risanamento conservativo palazzina residenziale (comparto R4), rilasciata il 03/08/2010.

Il Comune di Fermo ha inviato un avviso di procedimento amministrativo (art. 20 D.P.R. 380/2001 comma 2) - prot. n. 31792 del 03/8/2010 - rif urb 7747 del 03/08/2010 - pratica edilizia n. 650/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. N. 52 DEL 25.05.2006 (IN VIGORE DAL 06/07/2006) E SUCCESSIVE VARIANTI, l'immobile ricade in zona LC2 LIDO TRE ARCHI. VEDASI CERTIFICATO DE DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ART. 34 E 36 DPR 380 /2001 E S.M.I.

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

Costi di regolarizzazione:

- **DIFFORME ALLE CONCESSIONI RILASCIATE FORNITE DAL COMUNE URBANISTICA CAUSA FRAZIONAMENTO / DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI. : €.15.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 MESI.

DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO RISPETTO ALLE CONCESSIONI RILASCIATE DAL COMUNE IL BENE E' DIFFORME. CI SONO DEI CONDONI DA DEFINIRE VISIONATI CHE PERO' NON SEMBRANO DELL'UNITA' OGGETTO DI CTU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO VIA U. MARILUNGO 10, FRAZIONE LIDO SAN TOMMASO (EX LIDO TRE ARCHI), QUARTIERE LIDO TRE ARCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A/3

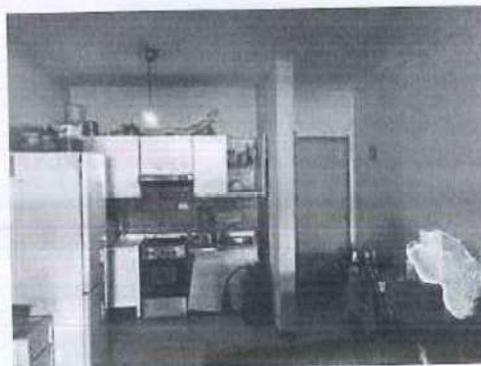
appartamento a FERMO Via U. Marilungo 10, frazione Lido San Tommaso (ex Lido Tre Archi), quartiere LIDO TRE ARCHI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

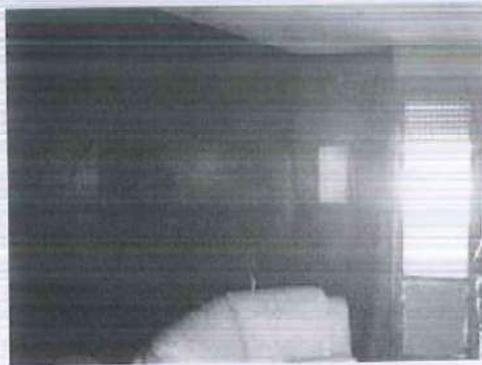
Il bene oggetto del presente LOTTO 1 è formato da un appartamento sito al settimo piano di un fabbricato ubicato in località TRE ARCHI. La zona è sita nella zona periferica del comune, ma nelle immediate vicinanze del mare, casello autostradale e da diversi servizi. L'ingresso all'appartamento oggetto di CTU avviene tramite una scala interna in mediocri condizioni dotata di ascensore. La porta dell'appartamento non è blindata, al suo interno il bene si trova in generale in mediocri condizioni di finiture in genere ed agli impianti, è presente una vecchia caldaia che probabilmente funziona molto male. Il bene è formato da soggiorno, angolo cottura, balcone, terrazzo, due camere oltre bagno. Per quanto non dichiarato si fa riferimento alla documentazione fotografica estensiva allegata. Da accertamenti presso ufficio urbanistica le concessioni consegnate che si allegano alla presente CTU non sono conformi con lo stato dei luoghi. Risultano dei condoni presentati / sanatorie NON definiti per le quali ufficio non è riuscito a dare informazioni se le stesse appartengono all'unità o ad altre unità simile dell'ampio fabbricato formato da più corpi di fabbrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 28, scala C, ha un'altezza interna di 272. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 365 sub. 99 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 127,05 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Marilungo n. 10, piano: 7 - Scala C - interno 28, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini: subalterno 100, parti comuni

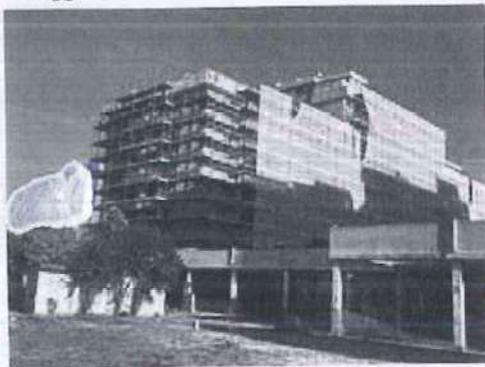
Immobile costruito nel 1974.

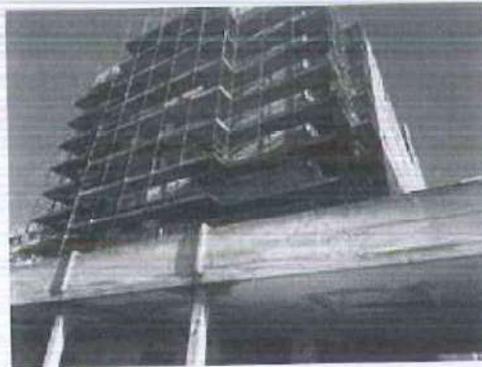




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio
farmacie
centro sportivo
parco giochi
verde attrezzato
supermercato

scuola elementare	★★★★★	★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★	★★★★★
farmacie	★★★★★	★★★★★
centro sportivo	★★★★★	★★★★★
parco giochi	★★★★★	★★★★★
verde attrezzato	★★★★★	★★★★★
supermercato	★★★★★	★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada
autobus
porto

autostrada	★★★★★	★★★★★
autobus	★★★★★	★★★★★
porto	★★★★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VEDASI FOTO ALLEGATE

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: TAPPARELLE realizzati in PVC

infissi interni: FINESTRE realizzati in legno
tamburato

portone di ingresso: realizzato in alluminio e vetro

Degli Impianti:

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in CIIP

elettrico: conformità: NON CONFORME

ascensore:

CONDIZIONE: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

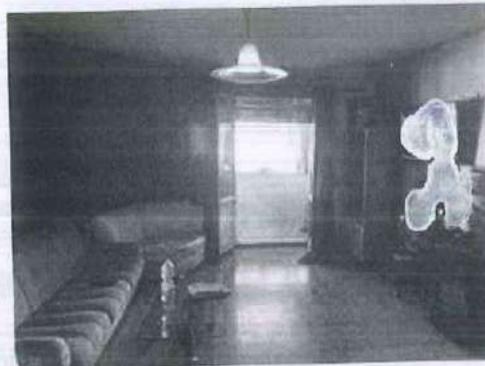
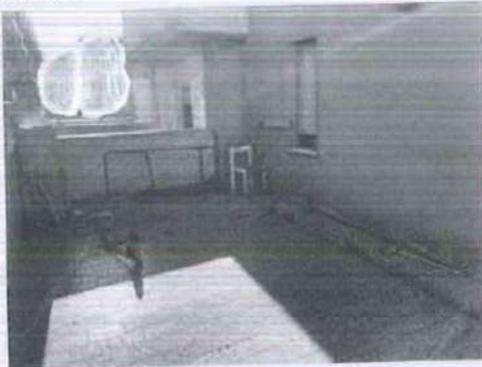
CONDIZIONE: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONDIZIONE: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONDIZIONE: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONDIZIONE: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONDIZIONE: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: TRE ARCHI

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: TRE ARCHI
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 113.000,00 pari a 1.329,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/03/2024
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: TRE ARCHI
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 932,20 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b l'epoca di costruire;
- c la destinazione;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del fabbricato di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE ABITAZIONE LOTTO 1

MQ 72

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 1.350,00 pertanto

MQ 72 X € 1.350,00 = € 97.200,00

Il sottoscritto **MARCOTULLI** Geometra **GIANLUCA** ritiene che il più probabile valore veniale complessivo dell'immobile oggetto **LOTTO 1** di valutazione ammonta a complessivi € **97.200,00** (novantasettemiladuecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	97.200,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 97.200,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 97.200,00
--	--------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b l'epoca di costruire;
- c la destinazione;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del fabbricato di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto

economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE ABITAZIONE LOTTO 1

MQ 72

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 1.350,00 pertanto

MQ 72 X € 1.350,00 = € 97.200,00

IL SOTTOSCRITTO MARCOTULLI GEOMETRA GIANLUCA RITIENE CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE VENIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO LOTTO 1 DI VALUTAZIONE AMMONTA A COMPLESSIVI € 97.200,00 (NOVANTASETTEMILADUECENTO/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate uffici Fermo e Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: Locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A/3	appartamento	0,00	0,00	97.200,00	97.200,00
				97.200,00 €	97.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE TENUTO CONTO CHE E' FORMATO DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO SETTIMO CON UNICO INGRESSO E PROBABILMENTE DA DEFINIRE / ESEGUIRE SANATORIA NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per 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:	€ 82.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2015

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

A/3 appartamento a FERMO Via U. Marilungo 14, frazione Lido San Tommaso (ex Lido Tre Archi), quartiere TRE ARCHI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' FORMATO DA UN BILOCALE SITO AL PIANO QUINTO DI UN FABBRICATO SITO NELLA ZONA TRE ARCHI DEL COMUNE DI FERMO. IL BENE E' ACCESSIBILE DA UNA MEDIOCRE SCALA INTERNA DOTATA DI MEDIOCRE ASCENSORE. LE FINITURE INTERNE DELLE PARTI COMUNI COME PURE DELL'APPARTAMENTO SONO MEDIOCRE. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL BENE PRESENTAVA DEGLI ATTI VANDALICI. LA PORTA DI ACCESSO ALL'APPARTAMENTO NON E' BLINDATA. INPIANTI NON A NORMA NECESSINATO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 35, scala E, ha un'altezza interna di 271. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 365 sub. 178 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Marilungo n. 14, piano: 5 - Scala E - interno 35, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: confini: subalterni 177,179 s.a.

Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 49.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.300,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da relazione del custode redatta in data 25/1/24, le chiavi di accesso sono in possesso del custode giudiziario.

Dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate è emerso un contratto di locazione ad uso abitativo ex legge 431/1998 art. 2 comma 1° stipulato in data 29/1/2018 - registrato a Fermo in data 29/1/2018 al n. 308 => contratto di locazione stipulato e registrato successivamente alla trascrizione del pignoramento (tr 1900 del 22/4/2015).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/08/2008 a firma di Tribunale Macerata ai nn. rep. 1079/2008 di repertorio, iscritta il 29/08/2008 a Fermo ai nn. reg. part. 1812 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 253.253,49.

Ipoteca 1812/08 grava in Fermo foglio 4 particella 365 subalterno 178. Il suddetto gravame è annotato da formalità n. 887 del 20/7/2012 RESTRIZIONE BENI: vengono liberati immobili non oggetto di vendita

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/02/2015 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. rep. 188/2015 di repertorio, trascritta il 22/04/2015 a Fermo ai nn. reg part. 1900, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pig.to n. 1900/15 grava su foglio 4 particella 365 subalterno 178 in Fermo

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:	

Come da indicazione dell'Amministratore del condominio gli importi non pagati dall'esecutato negli ultimi 2 anni sono:

- anno 2023/2024 € 568,57

- anno 2022/2023 € 637,79

L'amministratore ha anche fornito delle schede personali relative al piano di rientro del debito scavi della ciip € 133,56 (saldo risultante al 18/1/24) e del debito ascensori € 230,46 (saldo risultante al 18/1/24)

Il bilancio preventivo gest ordinaria dal 1/7/23 al 30/7/24: € 1.339,38

Per quanto concerne i lavori di ristrutturazione del condominio R4 l'Amministratore ha fornito la seguente dichiarazione: *"il bonus 110% prevede espressamente che i condomini non abbiano nulla a versare alla ditta che esegue i lavori che si è accollata l'intera decalage dal 110 al 30%. I lavori stanno procedendo speditamente e non vi è alcun problema"*.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/04/2002 a firma di Not. L. Ciuccarelli ai nn. rep. 101044 di repertorio, trascritto il 08/05/2002 a Fermo ai nn. reg part 2172 .

per la quota di 4/6 della proprietà; e per la quota di 1/6 cad della proprietà vendettero a in foglio 4 particella 365 subalterno 178 . Nel titolo di tr 2172/02 si fa riferimento alle ragioni condominiali, le limitazioni, i diritti e le precisazioni richiamati nell'atto autenticato nelle firme del Notaio Chialamberto di Roma reg.to a Roma Ap vol, 8553 n. 2 del 19/12/1986. Dal certificato contestuale di residenza e di stato civile rilasciato dal Comune di Fermo in data 19/1/2024 l'esecutato risulta di stato civile libero.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/05/1996 ai nn. reg part 2257 .

Dichiarazione di successione in morte deceduto il 01/02/1995 (den. succ n. 29 vol. 426 reg.ta ad Albano Laziale il 27/3/96) a favore del coniuge e dei figli per la quota indivisa 1/6 cad (dati rilevati dalla certificazione depositata in atti) . Si evidenzia: nel volturare la suddetta dichiarazione di successione è stata indicata come data di nascita di il mentre nell' atto di vendita e nella relativa nota di trascrizione della formalità tr n. 2172/02 (provenienza dell'esecutato) la data di nascita indicata è Dal meccanizzato di (aggiornato al 15/01/2024) non risultano trascrizioni espresse/tacite di eredità come indicato nell'istanza depositata dal sottoscritto in data 17/1/2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/1986 a firma di Notaio Chialamberto ai nn. rep. 26134 (scrittura privata autenticata) di repertorio, trascritto il 22/12/1986 a Fermo ai nn. reg part 4908.

La [redacted] vendette ai coniugi [redacted] e [redacted] che acquistarono in regime di comunione legale dei beni: appartamento P5 int. 35 scala E foglio 4 particella 365/178. Nella nota di trascrizione (tr 4908/86) è indicato: resta riservata alla venditrice ed aventi causa (fatta eccezione per quanto eventualmente qui venduto), senza che la venditrice stessa abbia a dover chiedere autorizzazione o corrispondere alcunché a chichessia : la proprietà di tutte le terrazze al piano primo risultanti dalla copertura dei distacchi, nonché la proprietà delle terrazze di collegamento con i limitrofi fabbricati denominati R¹ e R² di proprietà della venditrice; la proprietà delle terrazze di copertura del fabbricato con i relativi locali stenditoio o di servizio posti all'ultimo piano di fabbricato, con facoltà di destinare il tutto a qualsiasi uso, anche abitativo, salve le eventuali autorizzazioni o concessioni pubbliche occorrenti; la proprietà di tutti i locali a piano terra circostanti l'androne, salvo il locale contatori Enel che è condominiale e comunque come sarà meglio specificato nel Regolamento di Condominio .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo in data 8/2/24 si evince: l'area distinta al Catasto al foglio 4 particella 365, in località Lido Tre Archi risulta essere destinata dal P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/5/2006 (in vigore dal 6/7/06) e successive varianti: art. 143 - piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti - LC2 Tre Archi - L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: Microzonazione sismica di secondo livello . Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020. Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi d'intervento: Piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 8 della legge 06/8/1967 n. 765; LC2 Tre Archi - variante aprr. con C.C. n. 69 del 08/11/2018 - convenzione del 06/02/1970 integrata in data 13/2/1975 a seguito di variante, Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i..

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzioni lavori edili N. **1450/73 di prot.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio di civile abitazione , rilasciata il 09/04/1974 con il n. pratica 230/73 di protocollo.

Prescrizioni: si approva prescrivendo il rispetto della norma di cui all'art. 14 del vigente Regolamento edilizio e con che, in sede di richiesta degli allineamenti e quote, siano osservate le condizioni di cui alla legge 05/11/1971 n. 1086.

Rinnovo licenze edilizie N. **prot. 1610 e segg.1629** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzioni edifici civile abitazione , rilasciata il 16/12/1977

Concessione per esecuzioni lavori edili N. **607 di prot.** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica palazzina di civile abitazione (R4) , rilasciata il 23/06/1984 con il n. pratica n. 230/73 di protocollo.

Prescrizioni: si approva, ferme restando le prescrizioni contenute nella concessione edilizia originaria e gli oneri previsti dalla convenzione.

Voltura N. 1921 di prot/1983 .

Viene consentito il trasferimento delle concessioni edilizie a nome della [redacted] ferme restando le prescrizioni contenute negli atti amministrativi salvi e riservati i diritti dei terzi

D.I.A. N. **PROT N. 31785** , per lavori di interventi di restauro e risanamento conservativo palazzina residenziale (comparto R4) , rilasciata il 03/08/2010.

Il Comune di Fermo ha inviato un avviso di procedimento amministrativo (art. 20 D.P.R. 380/2001 comma 2) - prot. n. 31792 del 03/8/2010 - rif urb 7747 del 03/08/2010 - pratica edilizia n. 650/2010

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47 e succ. modif. ed integrazioni) N. 3233 di prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 04/04/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. N. 52 DEL 25.05.2006 (IN VIGORE DAL 06/07/2006) E SUCCESSIVE VARIANTI , l'immobile ricade in zona LC2 LIDO TRE ARCHI . VEDASI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO ALLA PRESENTE CTU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: RITIRO CONDONO PROT. 5440 (normativa di riferimento: legge 47 / 1985 e dpr 380 /2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RITIRO CONDONO PROT. 5440

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

Costi di regolarizzazione:

- MARCHE DA BOLLO EURO 16 + 66 DIRITTI SEGRETERIA + SPESE TECNICO: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO VIA U. MARILUNGO 14, FRAZIONE LIDO SAN TOMMASO (EX LIDO TRE ARCHI), QUARTIERE TRE ARCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A/3

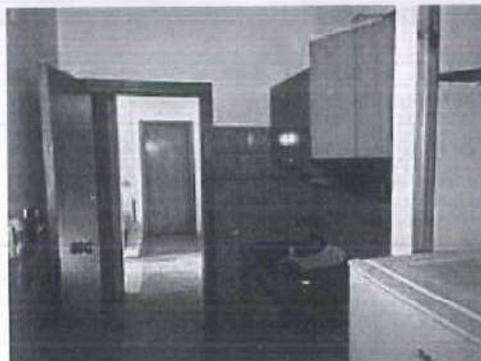
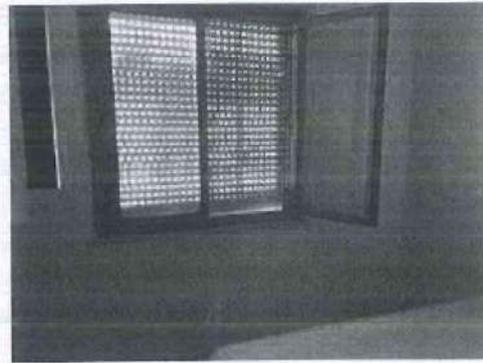
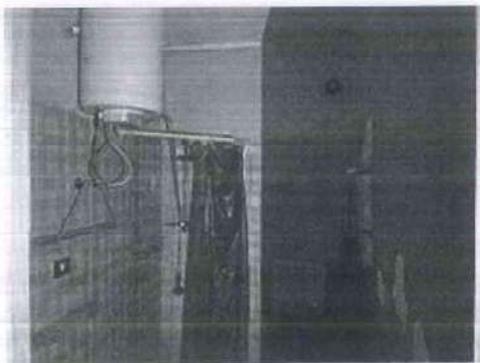
appartamento a FERMO Via U. Marilungo 14, frazione Lido San Tommaso (ex Lido Tre Archi), quartiere TRE ARCHI per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' FORMATO DA UN BILOCALE SITO AL PIANO QUINTO DI UN FABBRICATO SITO NELLA ZONA TRE ARCHI DEL COMUNE DI FERMO. IL BENE E' ACCESSIBILE DA UNA MEDIOCRE SCALA INTERNA DOTATA DI MEDIOCRE ASCENSORE. LE FINITURE INTERNE DELLE PARTI COMUNI COME PURE DELL'APPARTAMENTO SONO MEDIOCRI. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL BENE PRESENTAVA DEGLI ATTI VANDALICI. LA PORTA DI ACCESSO ALL'APPARTAMENTO NON E' BLINDATA. INPIANTI NON A NORMA NECESSINATO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 35, scala E, ha un'altezza interna di 271. Identificazione catastale:

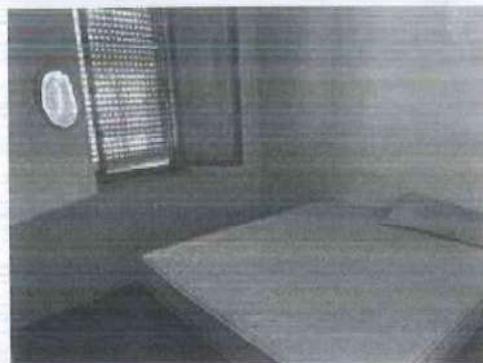
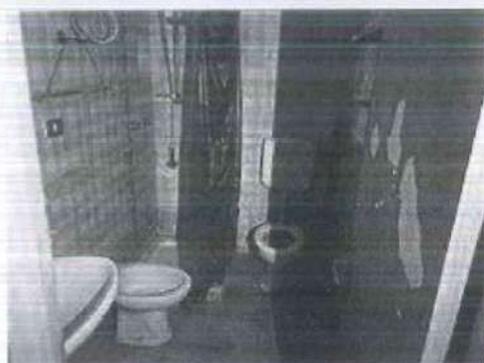
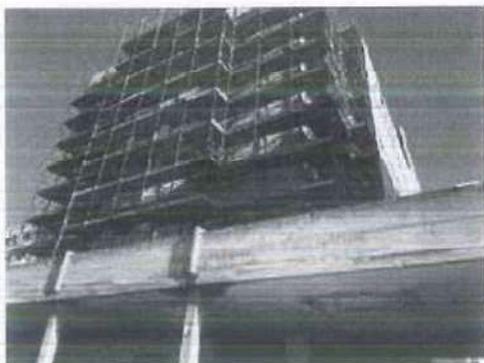
- foglio 4 particella 365 sub. 178 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 105,87 Euro, indirizzo catastale: via Umberto Marilungo n. 14, piano: 5 - Scala E - interno 35, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confini: subalterni 177,179 s.a.

Immobile costruito nel 1974.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- verde attrezzato
- supermercato
- spazi verde
- scuola elementare
- negozi al dettaglio
- farmacie

verde attrezzato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- autobus
- autostrada
- porto
- superstrada

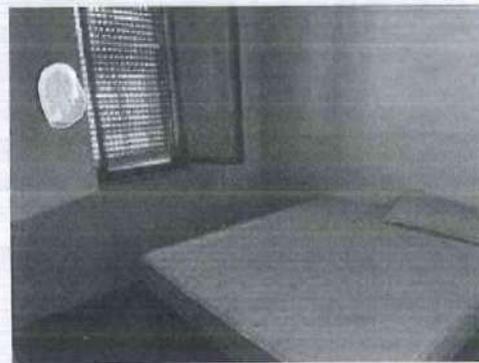
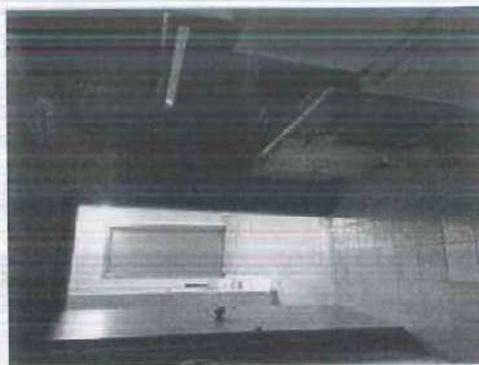
autobus	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VEDASI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: TRE ARCHI

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: TRE ARCHI

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 752,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: TRE ARCHI

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.072,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

a locazione;

b l'epoca di costruire;

c la destinazione;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione.

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del fabbricato di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per

comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE ABITAZIONE LOTTO 2

MQ 38

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in

oggetto è di €/ MQ = 1.350,00 pertanto

$MQ\ 38 \times €\ 1.350,00 = €\ 51.300,00$

Il sottoscritto MARCOTULLI Geometra GIANLUCA ritiene che il più probabile valore veniale complessivo dell'immobile oggetto LOTTO 2 di valutazione ammonta a complessivi € 51.300,00 (cinquantunomilatrecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 51.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

a locazione;

b l'epoca di costruire;

c la destinazione;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del fabbricato di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale

valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE ABITAZIONE LOTTO 2

MQ 38

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 1.350,00 pertanto

MQ 38 X € 1.350,00 = € 51.300,00

Il sottoscritto **MARCOTULLI Geometra GIANLUCA** ritiene che il più probabile valore veniale complessivo dell'immobile oggetto LOTTO 2 di valutazione ammonta a complessivi € **51.300,00** (cinquantunomilatrecento/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate uffici Fermo e Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio provinciale - territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: Locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A/3	appartamento	0,00	0,00	51.300,00	51.300,00
				51.300,00 €	51.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE E' FORMATO DA UN PICCOLO APPARTAMENTO CON ZONA GIORNO, ANGOLO COTTURA, W.C. DISIMPEGNO E CAMERA. IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2015

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

A/3 appartamento a FERMO Viale Trento 128, quartiere ZONA SAN FRANCESCO per la quota di:

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

TRATTASI DI APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO CON ACCESSO DA SCALA INTERNA. IL BENE SI PRESENTA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E FINITURE. AL SUO INTERNO AMPIO INGRESSO, CUCINA, RETRO CUCINA REALIZZATA IN EX BALCONE CHIUSO, SOGGIORNO, DUE CAMERE CON BAGNO E BALCONE. AL PIANO SOTTOSTRADA LOCALE CANTINA DI PERTINENZA. LE FINITURE SONO TIPICHE DEGLI ANNI 70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PSI-3. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 256 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento n. 128 , piano: S1-T3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 158.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 158.100,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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:

domanda giudiziale , stipulata il 29/12/2008 a firma di Tribunale Fermo ai nn. rep 2005/2008 di repertorio, trascritta il 17/03/2009 a Fermo ai nn. 1394 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - revocata atti soggetti a trascrizione.

Tr 1394/09 grava Cf Fermo foglio 45 particella 256 subalterno 6. Nel quadro "D" della suddetta formalità è indicato: dichiarare le scritture private del 20/6/98, del 3/5/05, del 30/9/00, del 20/3/01, nonché tutte quelle sulle quali l'attore pretende di fondare le proprie pretese, intervenute tra [redacted] da una parte ed [redacted] e [redacted] dall'altra, nulle per simulazione assoluta, secondo il combinato disposto degli art. 1414, 1415 e 1418 cc; in via subordinata e salvo gravame dichiarare l'inefficacia delle predette scritture private e disporre la revoca ex art. 2901cc; in ogni caso ordinando nel contempo al Conservatore dei RR.II. di Fermo, nonché ai competenti uffici erariali, di procedere alla necessaria cancellazione della trascrizione dell'atto di citazione (tr 5204 del 28/8/08) nonché alle ulteriori ed eventuali formalità susseguenti la emananda sentenzaper il resto si rinvia alla nota di trascrizione n. 1394/09.

domanda giudiziale , trascritta il 28/08/2008 a Fermo ai nn. 5204 reg part. , derivante da domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica.

La tr n. 5204/08 risulta annotata da formalità del 14/8/2015 n. 686 reg part CANCELLAZIONE

domanda giudiziale , stipulata il 29/12/2008 a firma di Tribunale Fermo ai nn. rep 2005/2008 di repertorio, trascritta il 06/03/2009 a Fermo ai nn. 1204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - accertamento simulazione atti .

Tr 1204/09 grava CF Fermo foglio 45 particella 256 subalterno 6. Nel quadro "D" della nota di trascrizione della suddetta formalità è indicato: dichiarare le scritture private del 20/6/98, del 3/5/05, del 30/9/00, del 20/3/01, nonché tutte quelle sulle quali l'attore pretende di fondare le proprie pretese, intervenute tra [redacted] da una parte ed [redacted] dall'altra, nulle per simulazione assoluta, secondo il combinato disposto degli art. 1414, 1415 e 1418 cc; in via subordinata e salvo gravame dichiarare l'inefficacia delle predette scritture private e disporre la revoca ex art. 2901cc; in ogni caso ordinando nel contempo al Conservatore dei RR.II. di Fermo, nonché ai competenti uffici erariali, di procedere alla necessaria cancellazione della trascrizione dell'atto di citazione (tr 5204 del 28/8/08) nonché alle ulteriori ed eventuali formalità susseguenti la emananda sentenzaper il resto si rinvia alla nota di trascrizione n. 1204/09.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale** annotata, stipulata il 06/03/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. rep 1326/819 di repertorio, iscritta il 07/03/2019 a Fermo ai nn. 279 reg part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 130.301,12.

Importo capitale: 65.150,56.

Ipoteca 279/2019 colpisce: CF Fermo foglio 45 particella 256 subalterno 6 inoltre essa è annotata da formalità n. 1611 reg part del 27/10/2023 RESTRIZIONE BENI: viene liberato immobile non oggetto di vendita

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2008 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. rep. 669 di repertorio, iscritta il 17/10/2008 a Fermo ai nn. 2107 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 218.720,85.

Ipot 2107/08 grava CF Fermo foglio 45 particella 256 subalterno 6

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 28/08/2008 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1079/2008 rep di repertorio, iscritta il 29/08/2008 a Fermo ai nn. 1812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 253.253,49.

L'ip. n. 1812/08 grava CF Fermo foglio 45 particella 256 subalterno 6 ed è annotata da formalità n. 887 reg part del 20/7/2012 RESTRIZIONE BENI: vengono liberati immobili non oggetto di vendita

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2015 ai nn. rep. 188/2015 di repertorio, trascritta il 22/04/2015 a Fermo ai nn. 1900 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pig.to n. 1900/2015 grava su foglio 45 particella 256 subalterno 6

*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'amministratore del condominio di cui è parte l'appartamento oggetto di vendita ha dichiarato:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammontano a € 430,00 circa per l'anno 2023 a preventivo;
- non sussistono eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto;

- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 730,00 fino al 31/12/2023 a preventivo;
- la sussistenza di un procedimento giudiziario oggi CHIUSO; è da pagare € 210,00;
- il progetto del superbonus 110% è stato abbandonato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

con atto a rogito Notaio L. Ciuccarelli in data 15/11/1989 rep. 58247/17248 trascritto a Fermo il 16/11/1989 al n. 5005 di reg, part. gli esecutati hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Fermo in data 19/1/2024 è indicato: che con atto in data 15/11/1989 a rogito Not. L. Ciuccarelli gli esecutati, giovandosi del disposto dell'art. 162 del c.c. hanno scelto quale regime patrimoniale quello della separazione dei beni regolato dall'art. 215 e segg del c.c.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cad proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/03/1987 a firma di Notaio L. Ciuccarelli ai nn. rep. 42226/14988 di repertorio, trascritto il 23/03/1987 a Fermo ai nn. reg part 1395.

_____ e _____ vendettero ai coniugi _____ e _____, accettanti in parti uguali e pro - indiviso: appartamento al P3 con cantina al Piano Primo Sottostrada foglio 45 particella 256 subalterno 6 A/3 vani 5 (catastralmente i vani da 5 passano a 6 mediante variazione del 5/5/86 in atti dal 7/6/99 classamento (n. 2404.1/1986).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo in data 8/2/24 si evince: l'area distinta al Catasto al foglio 45 particella 256, in località Centro urbano - Viale Trento risulta essere destinata dal P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/5/2006 (in vigore dal 6/7/06) e successive varianti: art. 51 - viabilità (porz) - art. 62 tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (b1) (porz).L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: **art. 34 - aree a rischio archeologico** R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico) . Microzonazione sismica di secondo livello . Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020. Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi d'intervento: intervento edilizio diretto.Si ricorsa che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i..

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. **113101 di prot**, rilasciata il 21/10/2002 con il n. n. 197/2002 di protocollo.

La concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35, 9° comma della legge 28/2/85, n. 47, relativa all'opera edilizia abusiva chiusura balcone con infisso in vetro e alluminio. Domanda di concessione

edilizia in sanatoria acquisita al prot generale in data 22/5/1986 al n. C/3764

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. N. 52 DEL 25.05.2006 (IN VIGORE DAL 06/07/2006) E SUCCESSIVE VARIANTI , l'immobile ricade in zona VEDASI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IL BENE CONFINA CON VANO SCALA, VIALE TRENTO, CORTE COMUNE, SALVO ALTRI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO VIALE TRENTO 128, QUARTIERE ZONA SAN FRANCESCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A/3

appartamento a FERMO Viale Trento 128, quartiere ZONA SAN FRANCESCO per la quota di:

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

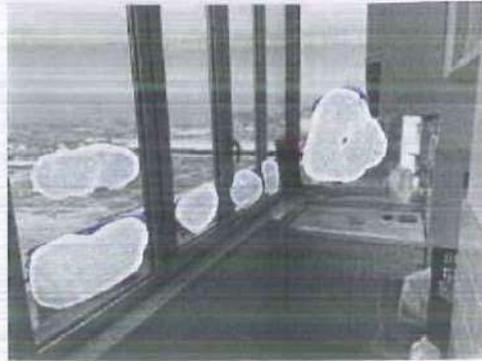
TRATTASI DI APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO CON ACCESSO DA SCALA INTERNA. IL BENE SI PRESENTA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E FINITURE. AL SUO INTERNO AMPIO INGRESSO, CUCINA, RETRO CUCINA REALIZZATA IN EX BALCONE CHIUSO, SOGGIORNO, DUE CAMERE CON BAGNO E BALCONE. AL PIANO SOTTOSTRADA LOCALE CANTINA DI PERTINENZA. LE FINITURE SONO TIPICHE DEGLI ANNI 70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PSI-3. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 256 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento n. 128 , piano: S1-T3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

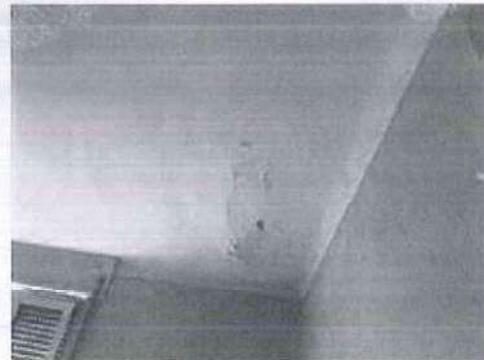
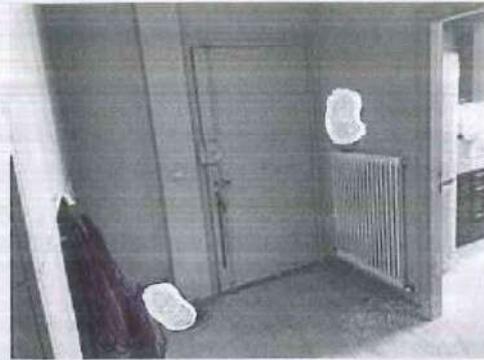
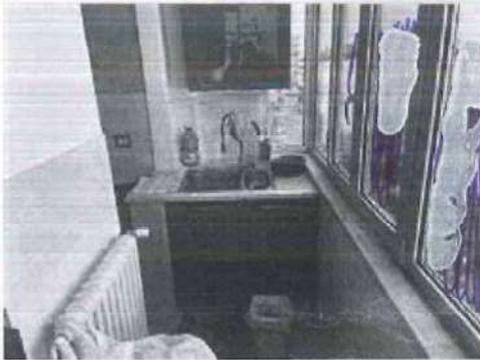
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

farmacie	100%	★★★★★
scuola elementare	100%	★★★★★
verde attrezzato	100%	★★★★★
supermercato	100%	★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus	100%	★★★★★
---------	------	-------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	100%	★★★★★
esposizione:	100%	★★★★★
luminosità:	100%	★★★★★
panoramicità:	100%	★★★★★
impianti tecnici:	100%	★★★★★
stato di manutenzione generale:	100%	★★★★★
servizi:	100%	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

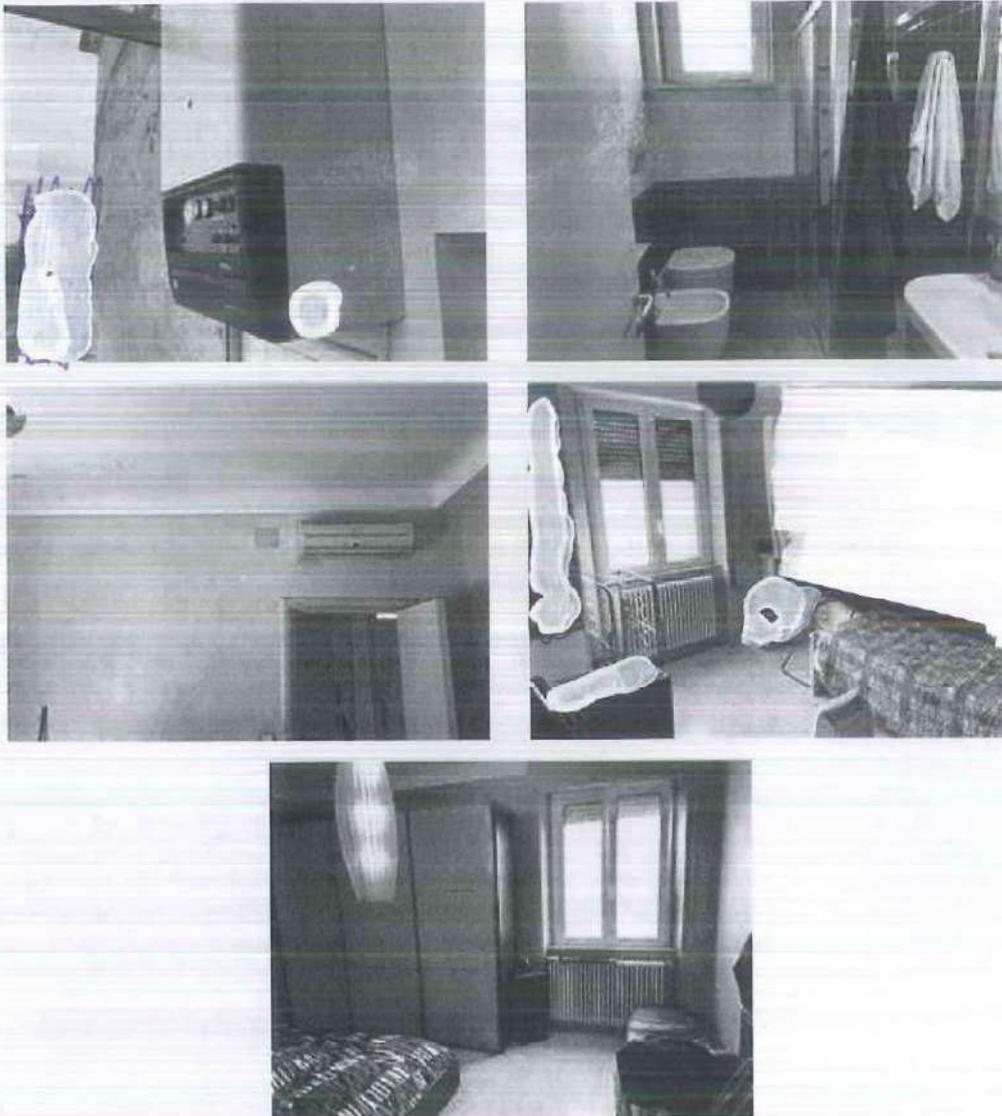
VEDASI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	100%	★★★★★
--	------	-------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non conforme	100%	★★★★★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: non conforme	100%	★★★★★
<i>idrico</i> : conformità: non conforme	100%	★★★★★

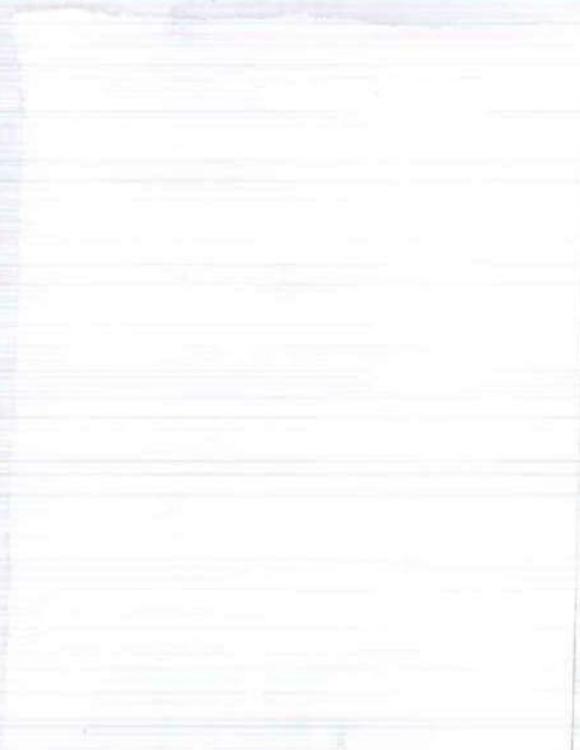


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/03/2024
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: FERMO CENTRO
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.643,84 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/03/2024
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: FERMO CENTRO
Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: FERMO

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

a locazione;

b l'epoca di costruire;

c la destinazione;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del fabbricato di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE ABITAZIONE LOTTO 3

MQ 102

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 1.550,00 pertanto

MQ 102 X € 1.550,00 = € 158.100,00

IL SOTTOSCRITTO MARCOTULLI GEOMETRA GIANLUCA RITIENE CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE VENIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO LOTTO 3 DI VALUTAZIONE AMMONTA A COMPLESSIVI € 158.100,00 (CENTOCINQUANTOTTOMILACENTO/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	158.100,00
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 158.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 158.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b l'epoca di costruire;
- c la destinazione;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del fabbricato di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE ABITAZIONE LOTTO 3

MQ 102

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 1.550,00 pertanto
 MQ 102 X € 1.550,00 = € 158.100,00

Il sottoscritto MARCOTULLI Geometra GIANLUCA ritiene che il più probabile valore veniale complessivo dell'immobile oggetto LOTTO 3 di valutazione ammonta a complessivi € 158.100,00 (centocinquantottomilacento/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate uffici Fermo e Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: Locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A/3	appartamento	0,00	0,00	158.100,00	158.100,00
				158.100,00 €	158.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE ESSENDO UN APPARTAMENTO CON UNICO INGRESSO, UN BAGNO.

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: **€ 158.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 158.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2015

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

T terreno agricolo a FERMO, frazione Contrada Salette per la quota di 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO COME DESCRITTO NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 236 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Semin Arbor - 03, superficie 98, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - U, superficie 110, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 237 (catasto terreni), porzione AA , qualita/classe Seminativo - 03, superficie 114, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 237 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto, superficie 996, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 4,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 236 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - U, superficie 182, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma RETTANGOLAREIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.500,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2015, registrato il 06/04/2016 a Fermo ai nn. 1175 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento).

viene qui di seguito quanto indicato nel sopracitato contratto di affitto di fondo rustico:

- oggetto del contratto: "terreno agricolo, su cui insiste un uliveto, nell'affitto è compreso il godimento proprietario [redacted] dell'accessorio agricolo sita nel Comune di Fermo (FM) (codice catasto D542) e censito al N.C.U. del medesimo Comune al Foglio 43 particella 199, C/6, sub7, classe 6, di mq 40, . fabbricato strumentale all'attività agricola la cui ruralità sarà in capo all'affittuario che si insedia come coltivatore diretto, senza scorte vive e morte, di superficie catastale pari a ettari 00.15,00 sito nel Comune di Fermo (FM) (codice catasto D542) e censito al N.C.T. del medesimo Comune comproprietario pro indiviso per 1/3 [redacted] e [redacted] per 1/6 [redacted] e [redacted] al Foglio 29 particelle 235,236,237, R.D. euro 5,84, R.A. euro 7,93. La durata dell'affitto viene fissata in anni 15 a decorrere dal 11/11/2015 al 10/11/2030"si rinvia al citato contratto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Precisazioni: all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio provinciale - territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Fermo sono stati visionati solo i nominativi: [redacted] (esecutata), [redacted] (de cuius per le accettazioni di eredità)

RISULTA SERVITU' A CARICO DI IMMOBILE, VEDERE TRASCRIZIONI ALLEGATE.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 28/08/2008 ai nn. 1079/2008 rep di repertorio, iscritta il 29/08/2008 a Fermo ai nn. 1812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 253253,49.

L'ip. n. 1812/08 grava CF Fermo foglio 29 particelle 235,236,237 (in detto gravame le citate particelle sono individuate al Catasto Fabbricati) ed è annotata da formalità n. 887 reg part del 20/7/2012 RESTRIZIONE BENI: vengono liberati immobili non oggetto di vendita

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2008 ai nn. rep. 669 di repertorio, iscritta il 17/10/2008 a Fermo ai nn. 2107 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 218720,85.

Ipot 2107/08 grava CT Fermo foglio 29 particelle 235,236,237

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2015 ai nn. rep. 188/2015 di repertorio, trascritta il 22/04/2015 a Fermo ai nn. 1900 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

Pig.to n. 1900/2015 grava su CT foglio 29 particelle 235,236,237

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precisazioni:

- in catasto le particelle 235,236,237 del foglio 29 risultano intestate a: [redacted] e [redacted] per la quota di 1/6 cad proprietà e [redacted] e [redacted] per la quota di 2/6 cad proprietà;
- all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio provinciale - territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Fermo sono stati visionati solo i nominativi: [redacted] (esecutata) e [redacted] (de cuius per accettazioni di eredità).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 02/10/1998 a Fermo ai nn. 4326 reg part. .

Dichiarazione di successione in morte [redacted] deceduto il 2/4/1998 (quota lasciata in eredità diritti di 1/3 proprietà in favore del coniuge ed i figli per 1/3 cadauno) immobile Fermo foglio 29 particelle 235,236,237. Osservazioni: non risulta trascritta accettazione tacita/espressa di eredità => indicato nell'istanza depositata dal sottoscritto in data 17/1/24

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, registrato il 28/05/2003 ai nn. vol 55/275, trascritto il 20/08/2003 a Fermo ai nn. 4858 reg part .

[redacted] deceduta il [redacted] - lascia la quota di 1/9 in favore dei figli per 1/2 cadauno - immobile Fermo foglio 29 particelle 235,236,237. Osservazioni: dal meccanizzato di [redacted] . (al 15/1/2024) non risulta trascritta accettazione espressa/tacita di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/02/1982 a firma di Notaio L. Ciuccarelli ai nn. rep. 25757/10840 di repertorio, trascritto il 10/02/1982 a Fermo ai nn. 511 reg part. .

_____ ; acquista un frustolo di terreno, senza fabbricato, a Fermo descritto al foglio 29 particelle 235,236,237 di mq 1500 . La acquirente ha costituito servitù di passaggio pedonale e con mezzi meccanici a carico dell'immobile acquistato sulla strada interpoderale esistente, a favore della restante proprietà del venditore, costituita dalle particelle 38,39,37,236 del foglio 29 di Fermo. Osservazioni: la citata trascrizione (tr 511/82) non è stata indicata nella certificazione notarile come indicato nell'istanza depositata dal sottoscritto in data 17/1/24.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 23/11/1988 a Fermo ai nn. 4770 reg part .

Dichiarazione di successione (tr 4770/88) di _____ - deceduta il 28/4/88 - den. succ n. 52 vol. 123 registrata a Fermo il 21/11/88 - dati rilevati, comprese le quote degli eredi, dalla certificazione notarile depositata agli atti. Osservazioni: non risulta trascritta l'accettazione tacita/espressa dell'eredità del de cuius come indicato nell'istanza depositata dal sottoscritto in data 17/1/24

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo in data 08/02/2024 si evince che l'area distinta al Catasto Terreni al foglio 29 particelle 235,236,237 , in località Contrada Salette risulta essere destinata dal P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti: art. 56 - aree agricole di rilevante valore territ. e paesaggio agrario di interesse storico- ambientale. L'area ricade all'intero dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: art. 30 - ambiti di tutela di versanti (porz).D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art.11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016, norme di salvaguardia del 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: F-21-0039 (R2/P2). Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi d'intervento: intervento edilizio diretto. Si ricorsd che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i..

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. N. 52 DEL 25.05.2006 (IN VIGORE DAL 06/07/2006) E SUCCESSIVE VARIANTI , l'immobile ricade in zona AGRICOLA . VEDASI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IL BENE OGGETTO DI CTU E' UN TERRENO AGRICOLO VEDASI VINCOLI NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E RIFERIMENTI NORMATIVI DEL PRG

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

NON SI SONO RISCONTRATI I TERMINI SUL TERRENO PER CUI NON SI E' VERIFICATA L'ESATTEZZA DEI CONFINI CON I TERRENI ADIACENTI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMO, FRAZIONE CONTRADA SALETTE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO T

terreno agricolo a FERMO, frazione Contrada Salette per la quota di 3/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO COME DESCRITTO NEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 236 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Semin Arbor - 03, superficie 98, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe uliveto - U, superficie 110, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 237 (catasto terreni), porzione AA , qualita/classe Seminativo - 03, superficie 114, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 237 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Uliveto, superficie 996, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 4,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 29 particella 236 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Uliveto - U, superficie 182, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma RETTANGOLARE il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

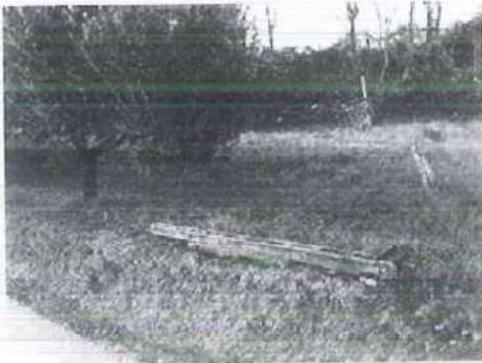
servizi:

scatto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scuro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
media luce	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto luminoso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scuro	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO, VEDASI FOTO ALLEGATE E DOCUMENTAZIONE





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per TERRENI AGRICOLI è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b le dimensioni;
- c la destinazione ;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del TERRENO di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE TERRENO LOTTO 4

MQ 1500

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di TERRENO simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 10,00 pertanto

MQ 1.500 X € 10,00 = € 15.000,00

IL SOTTOSCRITTO MARCOTULLI GEOMETRA GIANLUCA RITIENE CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE VENIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO LOTTO 4 DI VALUTAZIONE AMMONTA A COMPLESSIVI € 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per TERRENI AGRICOLI è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b le dimensioni;
- c la destinazione ;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del TERRENO di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE TERRENO LOTTO 4

MQ 1500

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di TERRENO simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 10,00 pertanto

MQ 1.500 X € 10,00 = € 15.000,00

IL SOTTOSCRITTO MARCOTULLI GEOMETRA GIANLUCA RITIENE CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE VENIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO LOTTO 4 DI VALUTAZIONE AMMONTA A COMPLESSIVI € 15.000,00 (QUINDICIMILA/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate uffici Fermo e Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale

di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: Locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
T	terreno agricolo	0,00	0,00	15.000,00	2.500,00
				15.000,00 €	2.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LA QUOTA NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2015

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

T terreno agricolo a FERMO, frazione Contrada Orzolo per la quota di 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO COME DA DOCUMENTAZIONE E FOTO ALLEGATE

N.B. SI E' VENUTA A CREARE NEGLI ANNI SERVITU' DI PASSAGGIO PER ACCESSO ALLA PORZIONE DI TERRENO SULLE PARTICELLE 803 E 807 PER ACCEDERE AL LOTTO 5

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 354 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe semin arbor - 03, superficie 394, reddito agrario 2,24 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 354 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto - 02, superficie 1466, reddito agrario 8,33 €, reddito dominicale 11,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 02, superficie 6040, reddito agrario 34,31 €, reddito dominicale 48,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 301 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe semin arbor - 03, superficie 100, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 301 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto - 02, superficie 1500, reddito agrario 8,52 €, reddito dominicale 12,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma RETTANGOLARE Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 9.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.500,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

il terreno di mq 9.500 descritto al Catasto Terreni del Comune di Fermo al foglio 44 particelle 301,350,354 è stato oggetto di un contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 20/6/2020, registrato il 01/07/2020 al numero 1840 - durata dal 20/6/2020 al 10/11/2022 si rinvia al suddetto contratto per quanto concerne la durata/rinnovo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Precisazioni: all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio provinciale - territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Fermo è stato visionato solo il nominativo: ~~XXXXXXXXXX~~ (esecutata).

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2008 ai nn. rep. 669 di repertorio, iscritta il 17/10/2008 a Fermo ai nn. 2107 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 218720,85.

Ipot 2107/08 grava CT Fermo foglio 44 particelle 301,350,354

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 28/08/2008 ai nn. 1079/2008 rep di repertorio, iscritta il 29/08/2008 a Fermo ai nn. 1812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 253253,49.

L'ip. n. 1812/08 grava CF Fermo foglio 44 particelle 301,350,354 (in detto gravame le citate particelle sono individuate al Catasto Fabbricati) ed è annotata da formalità n. 887 reg part del 20/7/2012 RESTRIZIONE BENI: vengono liberati immobili non oggetto di vendita

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/02/2015 ai nn. rep. 188/2015 di repertorio, trascritta il 22/04/2015 a Fermo ai nn. 1900 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pig.to n. 1900/2015 grava su CT foglio 44 particelle 301,350,354

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precisazioni:

- in catasto le particelle 301,350,354 del foglio 44 risultano intestate a: [REDACTED] per la quota di 1/4 proprietà ed a [REDACTED] per la quota di 3/4 proprietà

- all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio provinciale - territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Fermo è stato visionato solo il nominativo [REDACTED].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 02/10/1998 a Fermo ai nn. 4326 reg part. .

Dichiarazione di successione in morte [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (quota lasciata in eredità diritti di 1/4 proprietà in favore del coniuge ed i figli per 1/3 cadauno) immobile Fermo foglio 44 particelle 301,350,354. Osservazioni: - non risulta trascritta accettazione tacita/espressa di eredità => indicato nell'istanza depositata dal sottoscritto in data 17/1/24; - nella certificazione notarile depositata agli atti le quote indicate per [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sono 2/12 cadauno.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, registrato il 28/05/2003 ai nn. vol 55/275, trascritto il 20/08/2003 a Fermo ai nn. 4858 reg part .

[REDACTED] (deceduta il [REDACTED]) lascia la quota di 4/12 in favore dei figli , per 1/2 cadauno - immobile Fermo CT fg. 44 particelle 301,350,354. Osservazioni: dal meccanizzato G. [REDACTED] (al 15/1/2024) non risulta trascritta accettazione espressa/tacita di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/06/1980 a firma di Notaio L. Ciuccarelli ai nn. rep. 22051/9537 di repertorio, trascritto il 24/06/1980 a Fermo ai nn. 2865.

Immobile acquistato con tr 2865/80 : un piccolo fondo rustico con porzione di fabbricato rurale, descritto in CT al foglio 44 particelle 301,305 subalterno 5, 306 subalterno 5,350,354 di mq 9.500 . nel titolo tr 2865/80 è indicato: tale immobile viene compravendutoomississ.....e come pervenne ai venditori per acquisto a rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli del 23/2/68 reg.to a Fermo il 12/3/68 n. 663

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo in data 08/2/2024 risulta che l'area distinta in catasto al foglio 44 particelle 301,350,354 (lotto 5 della presente perizia) e le particelle 305,306 (costituenti il lotto 6 del presente elaborato peritale) in località Orzolo risulta essere destinata dal PRG vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/5/2006 (in vigore dal 06/7/2006) e successivi varianti: art. 56 - aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico - ambientale. L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: art. 28 - ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (porz). art. 30 - ambiti di tutela dei versanti (porz). - art. 32 - ambiti di tutela dei centri e nuclei storici. art. 36 bis - paesaggio agrario d'interesse storico ambientale. - art. 57 - patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole - E2/61 - (porz). R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Microzonazione sismica di secondo livello - Attestato di conformità Regione Marche del 30/1/2020 (porz). D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016 (porz) norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: F-22-0070 (R2/P2); F-22-0071 (R1/P1). Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d'intervento: intervento edilizio diretto. .

Si ricorda che l'area oggetto del citato certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetto alla L. 64/74 e s.m.i.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 25833 PROT del 02/7/2007 , per lavori di realizzazione pergolato in legno .

La DIA prot 25833/2007 è stata oggetto di procedimento amministrativo da parte del Comune di Fermo prot 25855 del 02/7/2007 - pratica edilizia 556/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

NON SI SONO RISCOTRATI I TERMINI SUL TERRENO PER CUI NON SI E' VERIFICATA L'ESATTEZZA DEI CONFINI CON I TERRENI ADIACENTI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO, FRAZIONE CONTRADA ORZOLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO T

terreno agricolo a FERMO, frazione Contrada Orzolo per la quota di 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

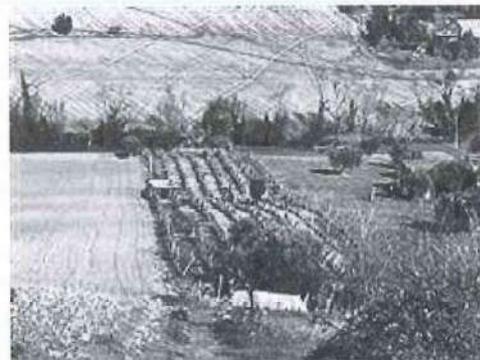
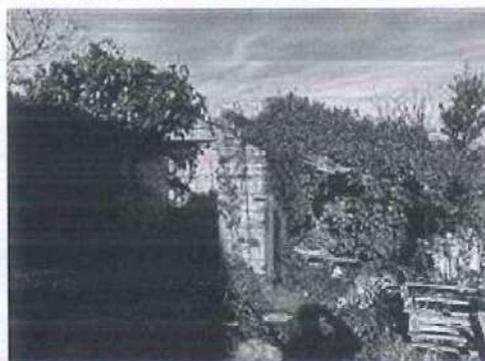
TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO COME DA DOCUMENTAZIONE E FOTO ALLEGATE

N.B. SI E' VENUTA A CREARE NEGLI ANNI SERVITU' DI PASSAGGIO PER ACCESSO ALLA PORZIONE DI TERRENO SULLE PARTICELLE 803 E 807 PER ACCEDERE AL LOTTO 5

Identificazione catastale:

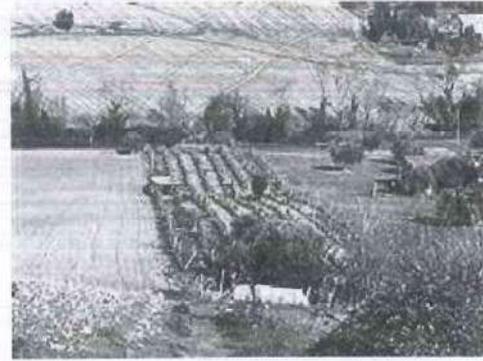
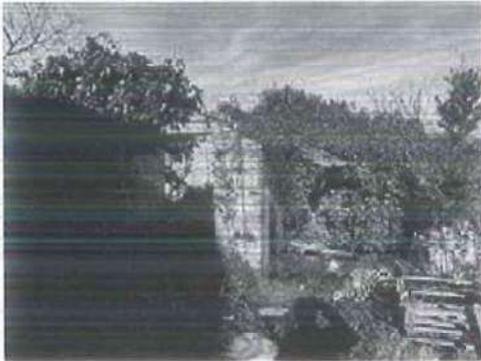
- foglio 44 particella 354 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe semin arbor - 03, superficie 394, reddito agrario 2,24 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 354 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto - 02, superficie 1466, reddito agrario 8,33 €, reddito dominicale 11,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 02, superficie 6040, reddito agrario 34,31 €, reddito dominicale 48,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 301 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe semin arbor - 03, superficie 100, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 301 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto - 02, superficie 1500, reddito agrario 8,52 €, reddito dominicale 12,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma RETTANGOLARE Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

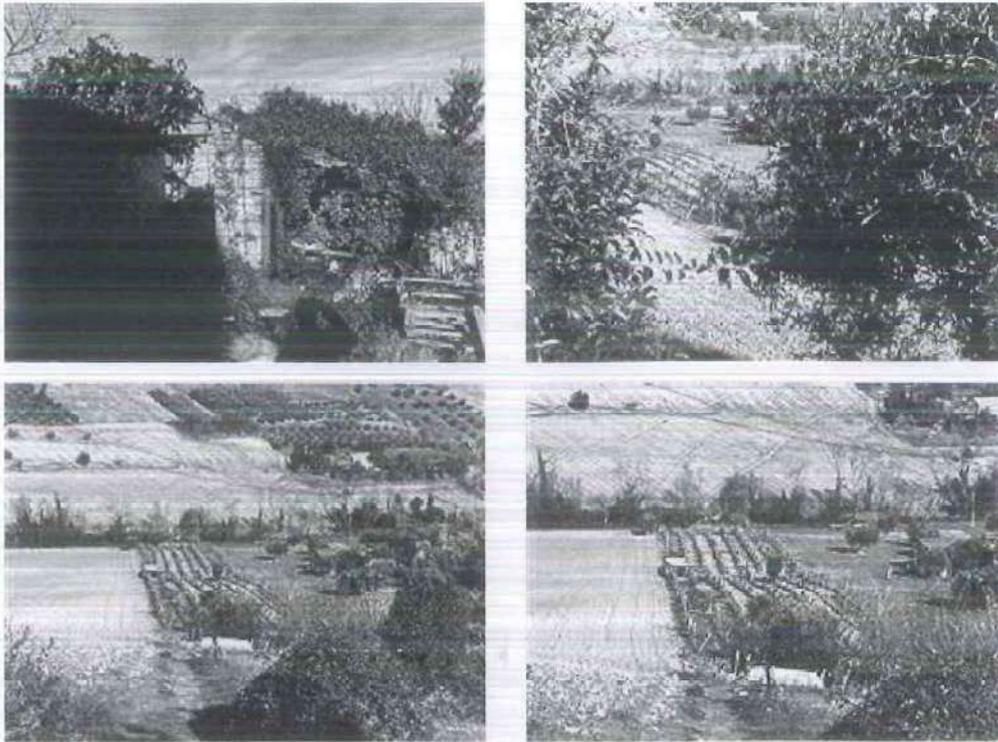
stato di manutenzione generale:

servizi:

scarsa	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
media	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
buona	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
ottima	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
eccellente	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
eccezionale	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO COME DA ALLEGATI E FOTO



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per TERRENI AGRICOLI è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b le dimensioni;
- c la destinazione ;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione.

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del TERRENO di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE TERRENO LOTTO 5

MQ 1500

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di TERRENO simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 4,00 pertanto

MQ 9.500 X € 4,00 = € 38.000,00

IL SOTTOSCRITTO MARCOTULLI GEOMETRA GIANLUCA RITIENE CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE VENIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO LOTTO 5 DI VALUTAZIONE AMMONTA A COMPLESSIVI € 38.000,00 (TRENTOTTOMILA/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per TERRENI AGRICOLI è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b le dimensioni;
- c la destinazione ;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del TERRENO di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE TERRENO LOTTO 5

MQ 1500

VALORI 4 EURO

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di TERRENO simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 4,00 pertanto

MQ 9.500 X € 4,00 = € 38.000,00

IL SOTTOSCRITTO MARCOTULLI GEOMETRA GIANLUCA RITIENE CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE VENIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO LOTTO 5 DI VALUTAZIONE AMMONTA A COMPLESSIVI € 38.000,00 (TRENTOTTOMILA/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli

Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate uffici Fermo e Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
T	terreno agricolo	0,00	0,00	38.000,00	9.500,00
				38.000,00 €	9.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LA QUOTA NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

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: €. 9.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2015

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a FERMO CONTRADA ORZOLO , frazione Contrada Orzolo per la quota di 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TRATTASI DI PORZIONE DI ABITAZIONE IN MEDIOCRI CONDIZIONI DIVISA TRA PROPRIETARI IN MANIERA " ACCADEMICO "

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 305 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria I, categoria C/2, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: C.da Orzolo n. 13 , piano: PS1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 306 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: C.DA ORZOLO SCN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 14.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00
Data della valutazione:	26/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Precisazioni: all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio provinciale - territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Fermo è stato visionato solo il nominativo:  (esecutata).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 28/08/2008 ai nn. 1079/2008 rep di repertorio, iscritta il 29/08/2008 a Fermo ai nn. 1812, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 253253,49.

L'ip. n. 1812/08 grava CF Fermo foglio 44 particelle 305 subalterno 5, particella 306 subalterno 5 ed è annotata da formalità n. 887 reg part del 20/7/2012 RESTRIZIONE BENI: vengono liberati immobili non oggetto di vendita

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/10/2008 ai nn. rep. 669 di repertorio, iscritta il 17/10/2008 a Fermo ai nn. 2107 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 218720,85.

Ipot 2107/08 grava CT Fermo foglio 44 particella 305 subalterno 5 e particella 306 subalterno 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/02/2015 ai nn. rep. 188/2015 di repertorio, trascritta il 22/04/2015 a Fermo ai nn. 1900 reg part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pig.to n. 1900/2015 grava su CT foglio 44 particella 305 subalterno 5 e particella 306 subalterno 5

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precisazioni:

- in catasto la particella 305 subalterno 5 e la particella 306 subalterno 5 del foglio 44 risultano intestate a: [redacted] per la quota di 1/4 proprietà ed a [redacted]

[redacted] per la quota di 3/4 proprietà

- all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno - Ufficio provinciale - territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Fermo è stato visionato solo il nominativo [redacted]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 02/10/1998 a Fermo ai nn. 4326 reg part. .

Dichiarazione di successione in morte [redacted] deceduto il [redacted] (quota lasciata in eredità diritti di 1/4 proprietà in favore del coniuge ed i figli per 1/3 cadauno) immobile Fermo CT (fabbricato rurale) foglio 44 particella 305 subalterno 5 e particella 306 subalterno 5 Osservazioni: - non risulta trascritta accettazione tacita/espressa di eredità => indicato nell'istanza depositata dal sottoscritto in data 17/1/24; - nella certificazione notarile depositata agli atti le quote indicate per [redacted] e [redacted] sono 2/12 cadauno.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, registrato il 28/05/2003 ai nn. vol 55/275, trascritto il 20/08/2003 a Fermo ai nn. 4858 reg part. .

[redacted] (deceduta il [redacted]) lascia la quota di 4/12 in favore dei figli per 1/2 cadauno - immobile Fermo CT - fabbricato rurale fg. 44 particelle particella 305 subalterno 5 e particella 306 subalterno 5 Osservazioni: dal meccanizzato di [redacted] (al 15/1/2024) non risulta trascritta accettazione espressa/tacita di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/06/1980 a firma di Notaio L. Ciuccarelli ai nn. rep. 22051/9537 di repertorio, trascritto il 24/06/1980 a Fermo ai nn. 2865.

Immobile acquistato con tr 2865/80 : un piccolo fondo rustico con porzione di fabbricato rurale, descritto in CT al foglio 44 particelle 301,305 subalterno 5, 306 subalterno 5,350,354 di mq 9.500 . nel titolo tr 2865/80 è indicato: tale immobile viene compravendutoomississ.....e come pervenne ai venditori per acquisto a rogito Notaio Lorenzo Ciuccarelli del 23/2/68 reg.to a Fermo il 12/3/68 n. 663

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo in data 08/2/2024 risulta che l'area distinta in catasto al foglio 44 particelle 301,350,354 (lotto 5 della presente perizia) e le particelle 305,306 (costituenti il lotto 6 del presente elaborato peritale) in località Orzolo risulta essere destinata dal PRG vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/5/2006 (in vigore dal 06/7/2006) e successivi varianti: art. 56 - aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico - ambientale. L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: art. 28 - ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (porz).art. 30 - ambiti di tutela dei versanti (porz). - art. 32 - ambiti di tutela dei centri e nuclei storici. art. 36 bis - paesaggio agrario d'interesse storico ambientale. - art. 57 - patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole - E2/61 - (porz). R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Microzonazione sismica di secondo livello - Attestato di conformità Regione Marche del 30/1/2020 (porz). D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) art. 11 L.R. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016 (porz) norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito:

F-22-0070 (R2/P2); F-22-0071 (R1/P1). Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d'intervento: intervento edilizio diretto. ..

E' stata presentata al Comune di Fermo li 22/5/2014 comunicazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria riguardante la porzione di fabbricato rurale descritto al foglio 305

Si ricorda che l'area oggetto del citato certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetto alla L. 64/74 e s.m.i.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IMMOBILE RISALENTE PRIMA DEGLI ANNI 50

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

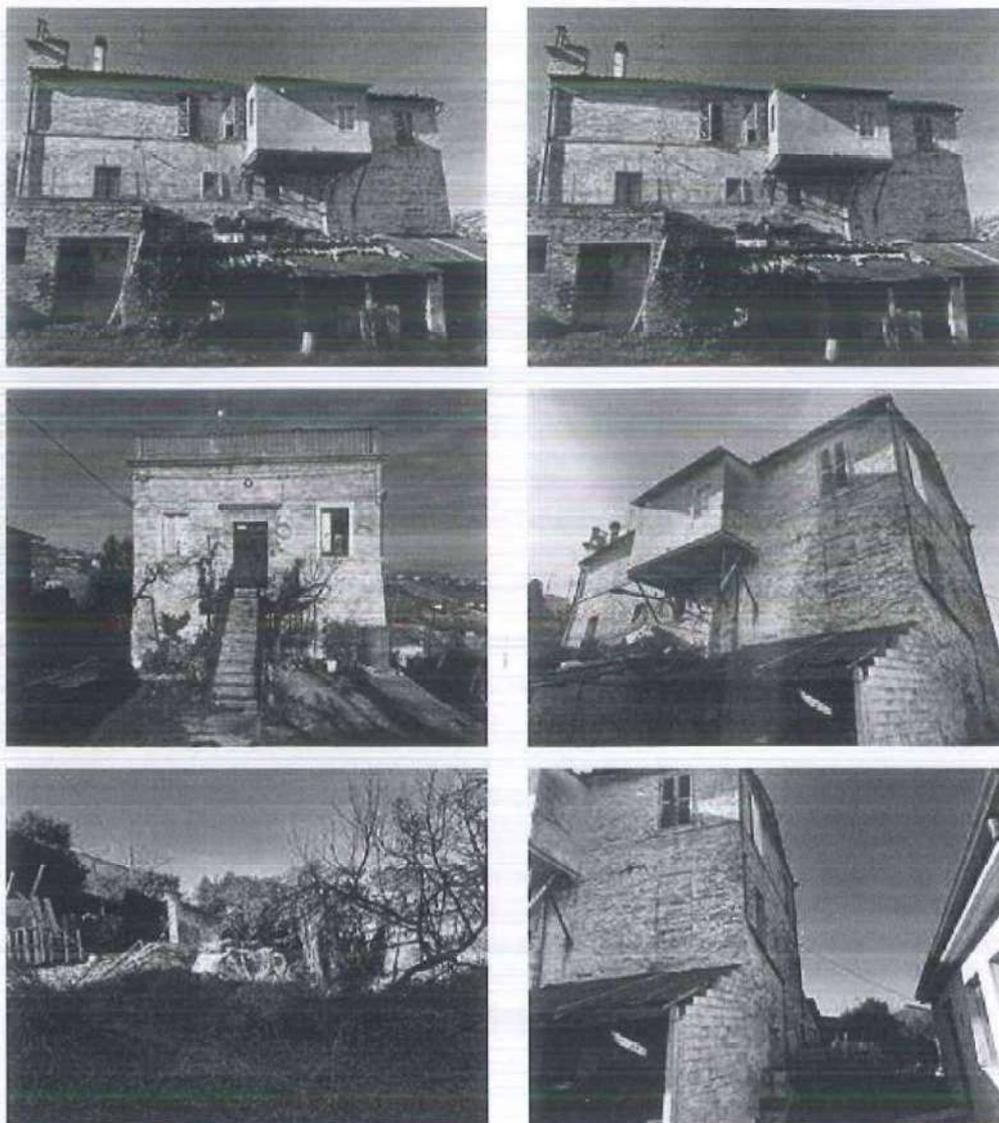
BENI IN FERMO CONTRADA ORZOLO , FRAZIONE CONTRADA ORZOLO
DI CUI AL PUNTO A

a FERMO CONTRADA ORZOLO , frazione Contrada Orzolo per la quota di 6/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI PORZIONE DI ABITAZIONE IN MEDIOCRI CONDIZIONI DIVISA TRA PROPRIETARI IN MANIERA " ACCADEMICO"

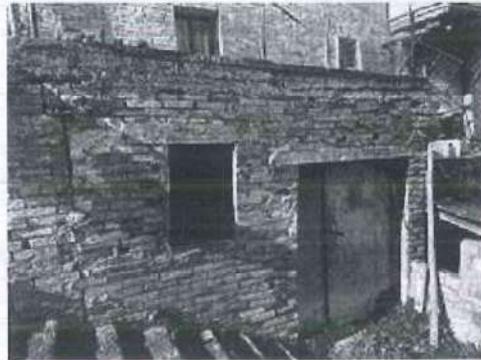
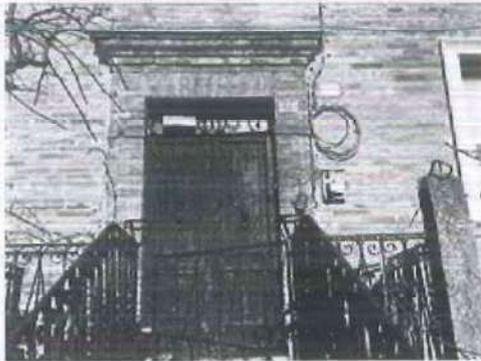
Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 305 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: C.da Orzolo n. 13 , piano: PS1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 44 particella 306 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: C.DA oRZOLO SCN, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b l'epoca di costruire;
- c la destinazione;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione

Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del fabbricato di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale

valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE ABITAZIONE LOTTO 6

MQ 56

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di €/ MQ = 1.000,00 pertanto

MQ 56 X € 1.000,00 = € 56.000,00

IL SOTTOSCRITTO MARCOTULLI GEOMETRA GIANLUCA RITIENE CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE VENIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO LOTTO 6 DI VALUTAZIONE AMMONTA A COMPLESSIVI € 56.000,00 (CINQUANTASEIMILA/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	56.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 56.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 14.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b l'epoca di costruire;
- c la destinazione;

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano

disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq). Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 30% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne. Per un corretto parametro di riferimento in tale perizia viene preso come riferimento la superficie catastale / vani catastali in sostituzione. Premesso che al momento del sopralluogo non si è svolto un rilievo dettagliato al fine di disegnare e definire con esattezza i mq lordi del fabbricato di cui in oggetto e le relative pertinenze, visto che tale valutazione si rende necessaria per una procedura forzata di vendita, si ritiene che l'aspetto economico che si può utilizzare è sicuramente quello sintetico per comparazione utilizzando però per comodità e oggettività il mq catastale specificato in visura.

SUPERFICIE CATASTALE ABITAZIONE LOTTO 6

MQ 56

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di €/MQ = 1.000,00 pertanto

MQ 56 X € 1.000,00 = € 56.000,00

IL SOTTOSCRITTO MARCOTULLI GEOMETRA GIANLUCA RITIENE CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE VENIALE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO LOTTO 6 DI VALUTAZIONE AMMONTA A COMPLESSIVI € 56.000,00 (CINQUANTASEIMILA/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate uffici Fermo e Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: Locali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		0,00	0,00	56.000,00	14.000,00
				56.000,00 €	14.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

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:

€ 14.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.000,00

data 26/03/2024

il tecnico incaricato
Gianluca Marcotulli