



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2012

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Chiara D'Alfonso

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) via tiziano vecellio 7

telefono: 0734671901

fax: 0734671901

email: arch.cinziag@alice.it

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento / mansarda a SERVIGLIANO Via Oberdan 23, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato all'ultimo piano di un condominio e si accede ad esso tramite una scala interna condominiale. La tipologia costruttiva è quella tipica degli anni 80, struttura in c.a e laterocemento. Finiture interne in monocotture, infissi in alluminio e porte interne in legno. E' costituito da più vani con altezza diverse in quanto il solaio di copertura è a falde inclinate. E' presente uno spazio non abitabile, soffitta, dove attualmente è localizzata la caldaia. I vani sono ben illuminati ma necessitano di manutenzione straordinaria. La mansarda ha due balconi ai lati opposti. Non sono evidenti segni di rilevate infiltrazioni o umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 279 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan 23, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 29/10/2019 a seguito di avvenuto frazionamento sub 28
la sub 35 è stata generata dal frazionamento della sub 28

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.606,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.000,00
Data della valutazione:	03/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'esecutato ha dichiarato che il bene è libero da persone e disabitato da circa 6 anni

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/03/2007 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 211444/26981 di repertorio, iscritta il 08/03/2007 a Fermo ai nn. 2749/590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 195000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 35 (ex sub 12) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2008 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 215306/28922 di repertorio, iscritta il 02/05/2008 a Fermo ai nn. 4625/997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 82500,00.

Importo capitale: 55000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 35 (ex sub 12) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36 Debitori non datori di ipoteca " oro suole srl " Servigliano

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2011 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 218 di repertorio, iscritta il 06/05/2011 a Fermo ai nn. 3681/753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 47364,16.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 35 (ex sub 12) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/01/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 165/2012 di repertorio, trascritta il 24/02/2012 a Fermo ai nn. 1414/982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 35 (mex sub 12) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36



pignoramento, stipulata il 05/03/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 361 di repertorio, trascritta il 13/04/2012 a Fermo ai nn. 2608/1757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare .

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 35 (mex sub 12) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36

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:	€. 135,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 570,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.957,75

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La sub 35 è stata generata dal frazionamento della sub 28 che a sua volta era stata generata precedentemente dalla fusione della sub 12 e 13 Titoli di proprietà :

Sub 12

- Compravendita per rogito del Notaio Alfonso Rossi del 05/03/2007 con la quale la ditta dato oscurato vendevano a dato oscurato per la quota di 1/1 di piena proprietà (ATTUALE PROPRIETARIO)
- Denuncia di successione per causa di morte di dato oscurato avvenuta in data 05/06/2003 con passaggio a dato oscurato in data 05/06/2004 rispettivamente per la quota di 1/3 ciascun
- Proprietà dato oscurato fino al 05/06/2004

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2007), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 211442/26979 di repertorio, trascritto il 08/03/2007 a Fermo ai nn. 2748/1705.

La sub 28 è stata generata dalla precedente fusione delle sub 12 e 13 di cui atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nelle Zone "B" il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici e nelle presenti norme, nonché questioni particolari per le quali è necessario il ricorso a piani di recupero - nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Sottozona B1 (Tessuto prevalentemente residenziale del Capoluogo)

- IF - Indice di Densità Fondiaria: 2,00 mc/mq
- H - Altezza Massima: 9,50 ml

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **52**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio di civile abitazione, agibilità del 24/04/1989.

La pratica riguarda la costruzione dei piani sottostanti e della soffitta successivamente condonata per realizzazione mansarda abitativa

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **34**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e ampliamento fabbricato, presentata il 28/03/1986, agibilità del 11/04/1989.

La sanatoria è relativa al condono legge 47/1985 e riguarda i locali seminterrati e la mansarda

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiglio comunale n° 5 del 06/02/2004, l'immobile ricade in zona B1 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 norme tecniche di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

La conformità catastale è stata regolarizzata dal frazionamento effettuato dal ctu



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SERVIGLIANO VIA OBERDAN 23

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

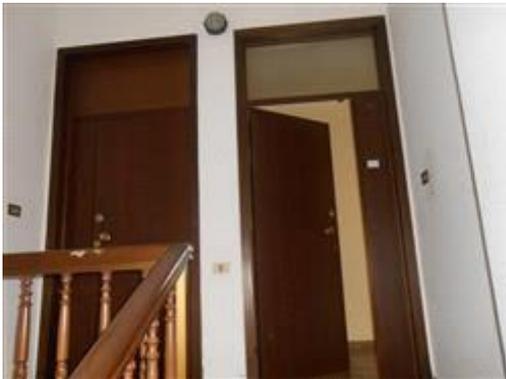
Appartamento / mansarda a SERVIGLIANO Via Oberdan 23, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato all'ultimo piano di un condominio e si accede ad esso tramite una scala interna condominiale. La tipologia costruttiva è quella tipica degli anni 80, struttura in c.a e laterocemento. Finiture interne in monocotture, infissi in alluminio e porte interne in legno. E' costituito da più vani con altezza diverse in quanto il solaio di copertura è a falde inclinate. E' presente uno spazio non abitabile, soffitta, dove attualmente è localizzata la caldaia. I vani sono ben illuminati ma necessitano di manutenzione straordinaria. La mansarda ha due balconi ai lati opposti. Non sono evidenti segni di rilevate infiltrazioni o umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 279 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan 23, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 29/10/2019 a seguito di avvenuto frazionamento sub 28
la sub 35 è stata generata dal frazionamento della sub 28

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Amandola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Servigliano , a 30 minuti Monti Sibillini, Lago e Abbazia di San di San Ruffino, a 5 minuti Scavi Archeologici di Falerone con Teatro Romano.



localizzazione bene

SERVIZI

scuola per l'infanzia



scuola elementare	★★★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 40 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
superstrada distante 35 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento/mansarda	80,00	x	100 %	=	80,00
balconi	10,80	x	25 %	=	2,70
accessorio soffitta	54,00	x	20 %	=	10,80
Totale:	144,80				93,50

RILIEVO ATTUALE SUB 35 (derivante da frazionamento sub 28)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1) VALORE OMI ABITAZIONI DI TIPO CIVILE IN CONDIZIONI MNORMALI

MIN € 470,00/MQ

MAX € 680,00/MQ

VALORE MEDIO € 575,00/MQ

2) VALORE MEDIO IMMOBILIARE.IT

immobili stesse caratteristiche in zone o comuni limitrofi (Falerone, Servigliano, Montegiorgio)

VALORE MEDIO € 900,00/mq

3) INTERVISTE PRESSO AGENZIE O COSTRUTTORI O INDAGINI DIRETTE

VALORE MEDIO € 800,00/mq

Calcolando una media dei tre valori si ottiene come valore di riferimento € 750/ MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,50 x 750,00 = **70.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.125,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato degli immobili con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

- La superficie commerciale dell'immobile
- Il valore al mq
- Il valore complessivo
- Le correzioni e decurtazioni di stima
- Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Servigliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	93,50	0,00	70.125,00	70.125,00
				70.125,00 €	70.125,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria	-15%
	-10.518,75
	10.518,75 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.606,25**

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 insolte 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**

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.957,75**

Riduzione per arrotondamento: **€. 648,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2012

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento / mansarda a SERVIGLIANO Via Oberdan 23, della superficie commerciale di **108,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato all'ultimo piano di un condominio e si accede ad esso tramite una scala interna condominiale. La tipologia costruttiva è quella tipica degli anni 80, struttura in c.a e laterocemento. Finiture interne in monocotture, infissi in alluminio e porte interne in legno. E' costituito da più vani con altezza diverse in quanto il solaio di copertura è a falde inclinate. E' presente uno spazio non abitabile, soffitta, dove attualmente è localizzata la caldaia. I vani sono ben illuminati ma necessitano di manutenzione straordinaria. La mansarda ha due balconi ai lati opposti. Non sono evidenti segni di rilevate infiltrazioni o umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 279 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 29/10/2019 a seguito di frazionamento sub 28

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.200,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.000,00
Data della valutazione:	03/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'esecutato ha dichiarato che il bene è libero da persone e disabitato da circa 6 anni

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 21/03/1997 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 93120/8598 di repertorio, iscritta il 24/03/1997 a Fermo ai nn. 1717/217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2250000,00.

Importo capitale: 90000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 36 (ex sub 13).

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36 La Cancellazione è avvenuta con annotazione del 22/01/2007 ai nn 935/113

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/03/2007 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 211444/26981 di repertorio, iscritta il 08/03/2007 a Fermo ai nn. 2749/590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 195000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 36 (ex sub 13) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2008 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 215306/28922 di repertorio, iscritta il 02/05/2008 a Fermo ai nn. 4625/997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 82500,00.

Importo capitale: 55000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 36 (ex sub 13) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36 Debitori non datori di ipoteca " oro suole srl " Servigliano

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2011 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 218 di repertorio, iscritta il 06/05/2011 a Fermo ai nn. 3681/753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 47364,16.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 36 (ex sub 13) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/01/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 165/2012 di repertorio, trascritta il 24/02/2012 a Fermo ai nn. 1414/982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 36 (mex sub 13) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36

pignoramento, stipulata il 05/03/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 361 di repertorio, trascritta il 13/04/2012 a Fermo ai nn. 2608/1757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare .

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 36 (mex sub 13) .

Le sub 12 e 13 si sono successivamente fuse per generare la sub 28 (mansarda). Attualmente la sub 28, a seguito di frazionamento autorizzato dal giudice ha generato la sub 35 e sub 36

*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:	€. 135,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 570,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.957,75

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La sub 36 è stata generata dal frazionamento della sub 28 che a sua volta era stata precedentementegenarata dalla fusione della sub 12 e 13. Titoli di proprietà:

Sub 13

Compravendita per rogito del Notaio Alfonso Rossi del 21/03/1997 con la quale dato oscurato per la quota di 1/1 di piena proprietà (ATTUALE PROPRIETARIO)

Compravendita per rogito del Notaio Ciuccarelli del 27/12/1991 n. 93119 con la quale dato oscurato per la quota di 1/1 di piena proprietà

Proprietà dato oscurato fino al 27/12/2004

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2007), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 211442/26979 di repertorio, trascritto il 08/03/2007 a Fermo ai nn. 2748/1705.

La sub 28 è stata generata dalla precedente fusione delle sub 12 e 13 di cui atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

5. Nelle Zone "B" il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici e nelle presenti norme, nonché questioni particolari per le quali è necessario il ricorso a piani di recupero - nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Sottozona B1 (Tessuto prevalentemente residenziale del Capoluogo)

- IF - Indice di Densità Fondiaria: 2,00 mc/mq
- H - Altezza Massima: 9,50 ml

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **52**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio di civile abitazione, agibilità del 24/04/1989.

La pratica riguarda la costruzione dei piani sottostanti e della soffitta successivamente condonata per realizzazione mansarda abitativa

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **34**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e ampliamento fabbricato, presentata il 28/03/1986, agibilità del 11/04/1989.

La sanatoria è relativa al condono legge 47/1985 e riguarda i locali seminterrati e la mansarda

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 5 del 06/02/2004, l'immobile ricade in zona B1 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



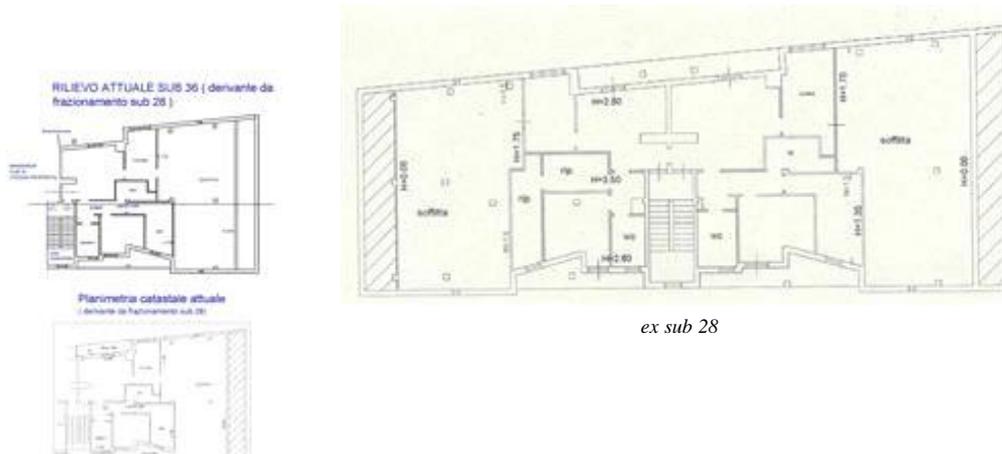


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Il ctu ha regolarizzato la conformità catastale tramite il frazionamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SERVIGLIANO VIA OBERDAN 23

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

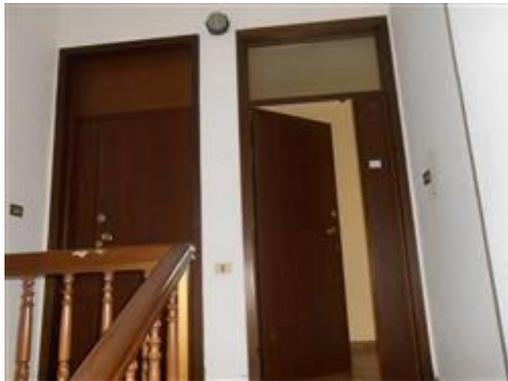
Appartamento / mansarda a SERVIGLIANO Via Oberdan 23, della superficie commerciale di **108,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato all'ultimo piano di un condominio e si accede ad esso tramite una scala interna condominiale. La tipologia costruttiva è quella tipica degli anni 80, struttura in c.a e laterocemento. Finiture interne in monocotture, infissi in alluminio e porte interne in legno. E' costituito da più vani con altezza diverse in quanto il solaio di copertura è a falde inclinate. E' presente uno spazio non abitabile, soffitta, dove attualmente è localizzata la caldaia. I vani sono ben illuminati ma necessitano di manutenzione straordinaria. La mansarda ha due balconi ai lati opposti. Non sono evidenti segni di rilevate infiltrazioni o umidità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 279 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 29/10/2019 a seguito di frazionamento sub 28

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.





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 Fermo, Amandola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Servigliano , a 30 minuti Monti Sibillini, Lago e Abbazia di San di San Ruffino, a 5 minuti Scavi Archeologici di Falerone con Teatro Romano.





localizzazione bene

SERVIZI

scuola per l'infanzia	★★★★★★★★★★★★
scuola elementare	★★★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★★★★★★★★
municipio	★★★★★★★★★★★★
supermercato	★★★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
superstrada distante 35 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 40 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento/mandarda	89,00	x	100 %	=	89,00
balconi	15,00	x	25 %	=	3,75
soffitta	79,00	x	20 %	=	15,80



Totale:	183,00	108,55
----------------	---------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1) VALORE OMI ABITAZIONI DI TIPO CIVILE IN CONDIZIONI MNORMALI

MIN € 470,00/MQ

MAX € 680,00/MQ

VALORE MEDIO € 575,00/MQ

2) VALORE MEDIO IMMOBILIARE.IT

immobili stesse caratteristiche in zone o comuni limitrofi (Falerone, Servigliano, Montegiorgio)

VALORE MEDIO € 900,00/mq

3) INTERVISTE PRESSO AGENZIE O COSTRUTTORI O INDAGINI DIRETTE

VALORE MEDIO € 800,00/mq

Calcolando una media dei tre valori si ottiene come valore di riferimento € 750/ MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,55 x 750,00 = **81.412,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.412,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.412,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Servigliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	108,55	0,00	81.412,50	81.412,50
				81.412,50 €	81.412,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria	-15%
	-12.211,88
	12.211,88 €

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: €. 69.200,63

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 insolte 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

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: €. 1.957,75

Riduzione per arrotondamento: €. 242,88

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 67.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2012

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a MONTE VIDON CORRADO Contrada Larciano, quartiere Larciano, della superficie commerciale di **216,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una villetta a schiera disposta su 4 livelli, seminterrato con ingresso autonomo adibito a garage o fondaco, piano terra con ingresso autonomo adibito a zona giorno con cucina, piano primo a zona notte con 3 camere e 1 bagno, piano sottotetto adibito a soffitta. L'immobile ha una corte esterna con giardino a cui si aggede all'ingresso principale ma la stessa è di proprietà dell'ente comunale.

Costruzione riferita agli anni 90 in zona di espansione e con destinazione residenziale per edilizia popolare (zona P.E.P.E) : Localizzata in area prevalentemente residenziale in zona periferica rispetto al centro storico del paese ma ben raggiungibile e servita da viabilità comoda. In posizione di testa rispetto alle altre 5 villette tutte occupate il bene ha una buona esposizione , un ottima illuminazione e ventilazione. E' stata realizzata in struttura mista in laterocemento, con mattoncini e cemento faccia a vista per le pareti esterne, manto di copertura in coppi, infissi in legno, pavimenti e rivestimenti interni in monocotture o gress porcellanato, infissi oscuranti costituiti da serrande avvolgibili in pvc.

Internamente gli spazi sono ben distribuiti e i vani ampi e comodi. I vari livelli sono collegati da una scala interna comoda con rivestimento in marmo. Gi impianti tecnologici sono di buona fattezza e è dotata di caldaia autonoma.

Il giardino/corte esterna è ben curato e permette attraverso una scala di accedere all'ingresso dell'abitazione.

Il vano garage attualmente costituito dalla sub 8 è stato collegato al piano terra, zona giorno, a seguito dell'abbattimento di tramezzature in quanto non accessibile e non idoneo alla rimessa di auto. Questo ha permesso di avere una zona giorno più ampia.

Il locale sottotetto si presenta in buone condizioni ed anch'esso è dotato di impianti e finiture. Il locale seminterrato è attualmente utilizzato come garage e rimessa attrezzature ed è collegato al piano terra invernamente tramite scala.

La volletta si presenta in buone condizioni fatto e non necessita di opere di manutenzione straordinaria o ordinaria. Sono solamente presenti alcune fessurazioni d'intonaco, causa eventi sismici del 2016 che però non comportano rischi per l'incolumità degli occupanti.

Negli allegati alla perizia sono presenti foto di interni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 670 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Contrada larciano, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale del 20/09/2019
Coerenze: villetta di testa confinante lato nord con altra proprietà privata

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	216,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.705,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.000,00
Data della valutazione:	03/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Gli occupanti l'immobile sono i genitori dell'esecutato Marchegiani Quirino

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/06/2008 a firma di agente riscossione AP ai nn. 3462 di repertorio, iscritta il 19/06/2008 a Fermo ai nn. 6115/1342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e D.l.g.s 46/99.

Importo ipoteca: 39684,48.

Importo capitale: 19842,24

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/10/2008 a firma di Notaio aAfonso Rossi ai nn. 216472/29455 di repertorio, iscritta il 14/10/2008 a Fermo ai nn. 9719/2073, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 190000,00.

Importo capitale: 95000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2011 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 218 di repertorio, iscritta il 06/05/2011 a Fermo ai nn. 3681/753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 47364,16.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Monte Vidon Corrado foglio 5 mappale 670 sub 8



(abitazione).

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti a altri lotti di vendita ovvero sub 7 (garage) 21 (riferiti all'esecutato dato oscurato ad altri beni di proprietà di altro soggetto esecutato (dato oscurato

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/03/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 361 di repertorio, trascritta il 13/04/2012 a Fermo ai nn. 2608/1757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare .

La formalità è riferita solamente a beni comune di Monte Vidon Corrado foglio 5 mappale 670 sub 8 (abitazione) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti a altri lotti di vendita ovvero sub 7 (garage) riferiti all'esecutato dato oscurato ad altri beni di proprietà di altro soggetto esecutato (dato oscurato)

4.2.2. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1995), con atto stipulato il 10/04/1995 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 83309 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a immobile A2.

L'area esterna di pertinenza dell'immobile è di proprietà del Comune di Monte Vidon Corrado ma in uso dal proprietario

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/05/1992 fino al 10/04/1995).

Denuncia di successione per passaggi causa di morte L'area esterna di pertinenza è di proprietà del Comune di Monte Vidon Corrado

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **503/1991** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,



per lavori di costruzione di edificio residenziale con 6 alloggi duplex in zona P.E.E.P. per edilizia residenziale convenzionata, rilasciata il 13/05/1992, agibilità del 23/07/1994 con il n. 438 di protocollo. Presentata variante in corso d'opera il 20/02/1993 per variazione distribuzione interna e rilasciata il 09/02/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C4 DI ESPANSIONE . Comprende parti di territorio di nuova edificazione, con destinazione esclusivamente residenziale a bassa densità. Gli strumenti attuativi dovranno curare la integrazione con le parti zone limitrofe già edificate e la attuazione del verde pubblico e della viabilità. Tipo di intervento : Nuova edificazione Densità edilizia massima (G.P n° 135 del 29/03/1999 prescrizione n. xx): IF max: = 1 mc/mq Altezza degli edifici : H max = 6.50 ml Numero dei piani fuori terra : massimo 2 piani Distanza fra i fabbricati : ml 10,00 Distanza dai confini : ml. 5,00 Distanza dalle strade : vedi art.6 delle NTA Destinazioni d'uso consentite : D4 Residenziali Superficie minima del lotto : mq 500 Parcheggi: Dovranno essere previsti degli spazi destinati a parcheggio, conformemente alla vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D. M. 1444/68 e all'art. 62 del R. E. C., e, qualora ne ricorrano le condizioni, a quanto stabilito dalla L. R. 17/94. (G.P n° 135 del 29/03/1999 prescrizione n. xx)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

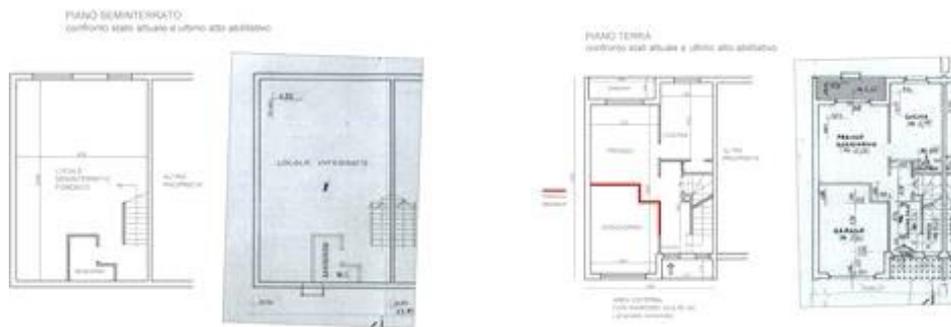
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: abuso di volumetria in quanto il piano seminterrato sarebbe dovuto essere, come da progetto, interrato senza accessi e garage. Tale abuso ha portato anche ad una modifica del prospetto posteriore.

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

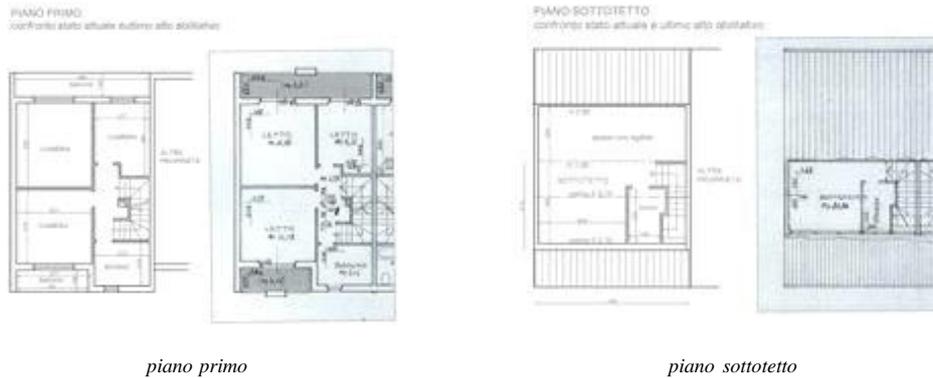
Da colloquio con l'ufficio tecnico è scaturito che non è consentito sanare gli abusi ne con il piano casa, ne con eventuali pratiche edilizie in sanatoria ma solo ripristinando la situazione secondo progetto approvato ovvero interrando tutto il piano. Tale criticità è comune a tutte le altre villette facenti parte della schiera.



piano seminterrato

piano terra





piano primo

piano sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi differenze sui vani interni e aperture finestrate e la sub 7, garage, è stata fisicamente collegata all'abitazione attraverso l'abbattimento di tramezzi pertanto la stessa potrebbe essere soppressa e fusa con la sub 8 abitazione. Nel piano seminterrato (non conforme dal punto di vista edilizio) non sono evidenziate le aperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g



piano seminterrato

piano terra

piano primo

piano sottotetto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE VIDON CORRADO CONTRADA LARCIANO, QUARTIERE LARCIANO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a MONTE VIDON CORRADO Contrada Larciano, quartiere Larciano, della superficie commerciale di **216,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una villetta a schiera disposta su 4 livelli, seminterrato con ingresso autonomo adibito a garage o fondaco, piano terra con ingresso autonomo adibito a zona giorno con cucina, piano primo a zona notte con 3 camere e 1 bagno, piano sottotetto adibito a soffitta. L'immobile ha una corte esterna con giardino a cui si aggede all'ingresso principale ma la stessa è di proprietà dell'ente comunale.

Costruzione riferita agli anni 90 in zona di espansione e con destinazione residenziale per edilizia popolare (zona P.E.P.E) : Localizzata in area prevalentemente residenziale in zona periferica rispetto al centro storico del paese ma ben raggiungibile e servita da viabilità comoda. In posizione di testa rispetto alle altre 5 villette tutte occupate il bene ha una buona esposizione , un ottima illuminazione e ventilazione. E' stata realizzata in struttura mista in laterocemento, con mattoncini e cemento faccia a vista per le pareti esterne, manto di copertura in coppi, infissi in legno, pavimenti e rivestimenti interni in monocotture o gress porcellanato, infissi oscuranti costituiti da serrande avvolgibili in pvc.

Internamente gli spazi sono ben distribuiti e i vani ampi e comodi. I vari livelli sono collegati da una scala interna comoda con rivestimento in marmo. Gi impianti tecnologici sono di buona fattezza e è dotata di caldaia autonoma.

Il giardino/corte esterna è ben curato e permette attraverso una scala di accedere all'ingresso dell'abitazione.

Il vano garage attualmente costituito dalla sub 8 è stato collegato al piano terra, zona giorno, a seguito dell'abbattimento di tramezzature in quanto non accessibile e non idoneo alla rimessa di auto. Questo ha permesso di avere una zona giorno più ampia.

Il locale sottotetto si presenta in buone condizioni ed anch'esso è dotato di impianti e finiture. Il locale seminterrato è attualmente utilizzato come garage e rimessa attrezzature ed è collegato al piano terra invernamente tramite scala.

La volletta si presenta in buone condizioni fatto e non necessita di opere di manutenzione straordinaria o ordinaria. Sono solamente presenti alcune fessurazioni d'intonaco, causa eventi



sismici del 2016 che però non comportano rischi per l'incolumità degli occupanti.

Negli allegati alla perizia sono presenti foto di interni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 670 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Contrada Iarciano, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Visura catastale del 20/09/2019
Coerenze: villetta di testa confinante lato nord con altra proprietà privata

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



schiera villette unifamiliari lato anteriore



schiera villette unifamiliari lato posteriore



prospetto anteriore d'ingresso



prospetto posteriore ingresso garage





ingresso con giardino anteriore



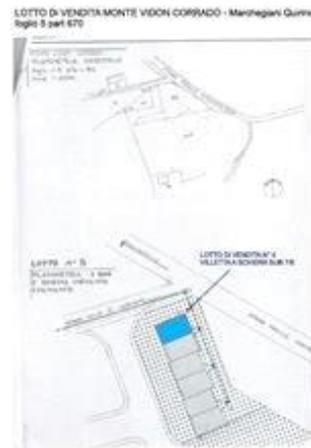
immagine google maps

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Amandola, Montegiorgio, Servigliano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico Monte Vidon Corrado, a 30 minuti Monti Sibillini, Lago e Abbazia di San di San Ruffino, a 15 minuti Scavi Archeologici di Falerone con Teatro Romano.



localizzazione bene



individuazione lotto di vendita

SERVIZI

- parco giochi
- spazi verde
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 m
- autostrada distante 40 km
- superstrada distante 35 km
- ferrovia distante 45 km

pessimo



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
piano seminterrato	78,00	x	60 %	=	46,80
abitazione piano terra	70,00	x	100 %	=	70,00
abitazione piano primo	65,00	x	100 %	=	65,00
piano sottotetto	30,00	x	100 %	=	30,00
balconi	20,00	x	25 %	=	5,00
Totale:	263,00				216,80



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	216,80	0,00	195.120,00	195.120,00
				195.120,00 €	195.120,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
abuso edilizio non sanabile relativo al piano seminterrato (vedi conformità edilizia)	-10% -19.512,00
	19.512,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: €. **3.902,40**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **170.705,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. **8.535,28**

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. **170,32**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **162.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2012

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Garage a SERVIGLIANO Via Oberdan, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage costituito da unico vano intonacato e senza pavimentazione. Accesso tramite serranda avvolgibile tramite corte condominiale. Presenta un punto luce e un punto acqua. Necessita di opere di ripulitura ma non necessita di interventi strutturali. Al garage si accede tramite rampa che corre lungo il perimetro di tutto l'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 279 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan, piano: S1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 20/09/2019

Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.190,00
Data della valutazione:	03/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il bene presenta al suo interno solamente beni di proprietà dell'esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 21/03/1997 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 93120/8598 di repertorio, iscritta il 24/03/1997 a Fermo ai nn. 1717/217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2250000,00.

Importo capitale: 90000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 5 (garage).

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti ad altri lotti di vendita La Cancellazione è avvenuta con annotazione del 22/01/2007 ai nn 935/113

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/03/2007 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 211444/26981 di repertorio, iscritta il 08/03/2007 a Fermo ai nn. 2749/590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 195000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 5 (garage) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti ad altri lotti di vendita ovvero sub 28 (mansarda) e sub 21 (garage)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2008 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 215306/28922 di repertorio, iscritta il 02/05/2008 a Fermo ai nn. 4625/997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 82500,00.

Importo capitale: 55000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 5(garage) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti ad altri lotti di vendita ovvero sub 28 (mansarda) e sub 21(garage) Debitori non datori di ipoteca " oro suole srl " Servigliano

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2011 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 218 di repertorio, iscritta il 06/05/2011 a Fermo ai nn. 3681/753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 47364,16.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 5 (garage) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti a altri lotti di vendita ovvero sub 28 (mansarda) e sub 21 (garage) riferiti all'esecutato dato oscurato ad altri beni di proprietà di altro soggetto esecutato (dato oscurato)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/01/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 165/2012 di repertorio, trascritta il 24/02/2012 a Fermo ai nn. 1414/982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 5 (garage) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti ad altri lotti di vendita ovvero sub 28 (mansarda) e sub 21 (garage)



pignoramento, stipulata il 05/03/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 361 di repertorio, trascritta il 13/04/2012 a Fermo ai nn. 2608/1757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare .

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 5 (garage) .
La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti a altri lotti di vendita ovvero sub 28 (mansarda) e sub 21 (garage) riferiti all'esecutato dato oscurato ad altri beni di proprietà di altro soggetto esecutato (dato oscurato)

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:	€. 7,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 30,92
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 80,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/1997), con atto stipulato il 21/03/1997 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 93119 di repertorio, trascritto il 24/03/1997 a Fermo ai nn. 1714/1275

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/12/1991)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1991 fino al 21/03/1997), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di Notaio Ciuccarelli ai nn. 69488 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

5. Nelle Zone "B" il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici e nelle presenti norme, nonché questioni particolari per le quali è necessario il ricorso a piani di recupero - nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi:

Sottozona B1 (Tessuto prevalentemente residenziale del Capoluogo)

- IF - Indice di Densità Fondiaria: 2,00 mc/mq
- H - Altezza Massima: 9,50 ml

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 52, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio di civile abitazione, agibilità del 24/04/1989.

La pratica riguarda la costruzione dei piani sottostanti e della soffitta successivamente condonata per realizzazione mansarda abitativa

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 34, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e ampliamento fabbricato, presentata il 28/03/1986,



agibilità del 11/04/1989.

La sanatoria è relativa al condono legge 47/1985 e riguarda i locali seminterrati e la mansarda

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 5 del 06/02/2004, l'immobile ricade in zona B1 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenza quote vano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

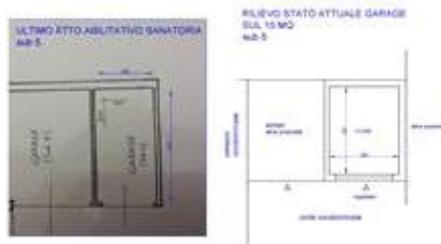
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g.

La irregolarità non ha generato aumento di sul o di volume



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nelle quote interne (larghezza e lunghezza vano differente)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30g





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN SERVIGLIANO VIA OBERDAN

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Garage a SERVIGLIANO Via Oberdan, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage costituito da unico vano intonacato e senza pavimentazione. Accesso tramite serranda avvolgibile tramite corte condominiale. Presenta un punto luce e un punto acqua. Necessita di opere di ripulitura ma non necessita di interventi strutturali. Al garage si accede tramite rampa che corre lungo il perimetro di tutto l'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 279 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 25,41 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan, piano: S1 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 20/09/2019

Immobile costruito nel 1985.





rampa di accesso dalla strada principale

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 Fermo, Amandola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
garage	12,00	x	100 %	=	12,00



Totale:	12,00	12,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1) VALORE OMI GARAGE NORMALI CONDIZIONI

MIN € 370,00/MQ

MAX € 500,00/MQ

VALORE MEDIO € 435,00/MQ

2) VALORE MEDIO IMMOBILIARE.IT

garage stesse caratteristiche in zone o comuni limitrofi

VALORE MEDIO € 400,00/mq

3) INTERVISTE PRESSO AGENZIE O COSTRUTTORI O INDAGINI DIRETTE

VALORE MEDIO € 300,00/mq

Calcolando una media dei tre valori si ottiene come valore di riferimento € 400 MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 400,00 = **4.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato degli immobili con destinazione garage con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare riferiti a comuni limitrofi, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le



quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari , alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

La superficie commerciale dell'immobile

Il valore al mq

Il valore complessivo

Le correzioni e decurtazioni di stima per vizi

Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Servigliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	12,00	0,00	4.800,00	4.800,00
				4.800,00 €	4.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.450,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 172,50**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 80,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 7,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.190,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2012

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Garage a SERVIGLIANO Via Oberdan, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage costituito da unico vano intonacato e senza pavimento. Accesso tramite serranda avvolgibile da una corte esterna condominiale.

Presenta un punto luce e un punto acqua. Idoneo per auto di non grosse dimensioni. Necessita di oere di ripulitura ma non di opere strutturali. Dal vano interno, tramite un'apertura si accede au un corridoni interno condominiale di accesso agli appartamenti. Al garage si accede tramite rampa che corre lungo il perimetro di tutto l'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 279 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 21,17 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 20/09/2019

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.900,00
Data della valutazione:	03/11/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/03/2007 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 211444/26981 di repertorio, iscritta il 08/03/2007 a Fermo ai nn. 2749/590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 195000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 21 (garage) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti ad altri lotti di vendita ovvero sub 28 (mansarda) e sub 5 (garage)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2008 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 215306/28922 di repertorio, iscritta il 02/05/2008 a Fermo ai nn. 4625/997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 82500,00.

Importo capitale: 55000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 21(garage) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti ad altri lotti di vendita ovvero sub 28 (mansarda) e sub 5 (garage) Debitori non datori di ipoteca " dato oscurato " Servigliano

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2011 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 218 di repertorio, iscritta il 06/05/2011 a Fermo ai nn. 3681/753, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 47364,16.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 5 (garage) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti a altri lotti di vendita ovvero sub 28 (mansarda) e sub 21 (garage) riferiti all'esecutato dato oscurato ad altri beni di proprietà di altro soggetto esecutato (dato oscurato)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/01/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 165/2012 di repertorio, trascritta il 24/02/2012 a Fermo ai nn. 1414/982, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 21 (garage) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti ad altri lotti di vendita ovvero sub 5 (garage) e sub 28 (mansarda)

pignoramento, stipulata il 05/03/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 361 di repertorio, trascritta il 13/04/2012 a Fermo ai nn. 2608/1757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare .

La formalità è riferita solamente a beni comune di Servigliano foglio 2 mappale 279 sub 21 (garage) .

La seguente trascrizione riguarda anche altri beni riferiti a altri lotti di vendita ovvero sub 28 (mansarda) e sub 5 (garage) riferiti all'esecutato dato oscurato ad altri beni di proprietà di altro soggetto esecutato (dato oscurato)



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:	€. 7,60
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 27,90
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 80,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Compravendita per rogito del Notaio Alfonso Rossi del 05/03/2007 con la quale la ditta dato oscurato vendevano a dato oscurato per la quota di 1/1 di piena proprietà (ATTUALE PROPRIETARIO)

Denuncia di successione per causa di morte dato oscurato avvenuta in data 05/06/2003 con passaggio a dato oscurato in data 05/06/2004 rispettivamente per la quota di 1/3 ciascun

Proprietà dato oscurato fino al 05/06/2004

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2007), con atto stipulato il 05/03/2007 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 211442/26979 di repertorio, trascritto il 08/03/2007 a Fermo ai nn. 2748/1705.

La sub 28 è stata generata dalla precedente fusione delle sub 12 e 13 di cui atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 05/06/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 05/06/2004 fino al 05/03/2007), con atto stipulato il 05/06/2004.

Denuncia di successione per causa di morte di dato oscurato avvenuta in data 05/06/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 34, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso e ampliamento fabbricato, presentata il 28/03/1986, agibilità del 11/04/1989.

La sanatoria è relativa al condono legge 47/1985 e riguarda i locali seminterrati e la mansarda

Concessione edilizia N. 52, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio di civile abitazione, agibilità del 24/04/1989.

La pratica riguarda la costruzione dei piani sottostanti e della soffitta successivamente condonata per realizzazione mansarda abitativa

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 5 del 06/02/2004, l'immobile ricade in zona B1 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

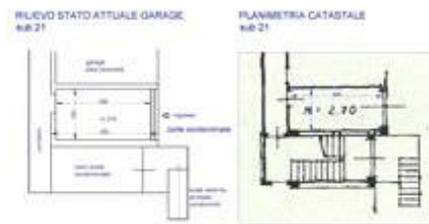
Agli atti non è stata trovata planimetria sub 21 riferita all'ultimo atto abilitativo ma solamente un elaborato generale di tutto il piano seminterrato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SERVIGLIANO VIA OBERDAN

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

Garage a SERVIGLIANO Via Oberdan, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage costituito da unico vano intonacato e senza pavimento. Accesso tramite serranda avvolgibile da una corte esterna condominiale.

Presenta un punto luce e un punto acqua. Idoneo per auto di non grosse dimensioni. Necessita di oere di ripulitura ma non di opere strutturali. Dal vano interno, tramite un'apertura si accede au un corridoni interno condominiale di accesso agli appartamenti. Al garage si accede tramite rampa che corre lungo il perimetro di tutto l'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 279 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 21,17 Euro, indirizzo catastale: Via Oberdan, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 20/09/2019

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.





corte condominiale



rampa di accesso ai garage dalla strada

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 Fermo, Amandola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

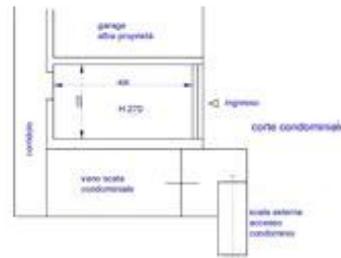
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
garage	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



RILIEVO STATO ATTUALE GARAGE
SUL 10 MQ

rilievo ctu stato attuale garage sub 21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1) VALORE OMI GARAGE NORMALI CONDIZIONI

MIN € 370,00/MQ

MAX € 500,00/MQ

VALORE MEDIO € 435,00/MQ

2) VALORE MEDIO IMMOBILIARE.IT

garage stesse caratteristiche in zone o comuni limitrofi

VALORE MEDIO € 400,00/mq

3) INTERVISTE PRESSO AGENZIE O COSTRUTTORI O INDAGINI DIRETTE

VALORE MEDIO € 300,00/mq

Calcolando una media dei tre valori si ottiene come valore di riferimento € 400 MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,00	x	400,00	=	4.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.000,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.000,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato degli immobili con destinazione garage con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare riferiti a comuni limitrofi, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.



Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

La superficie commerciale dell'immobile

Il valore al mq

Il valore complessivo

Le correzioni e decurtazioni di stima per vizi

Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Servigliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: fonti informative su web, annunci immobiliari, indagini dirette

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	10,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.000,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 80,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.900,00**

data 03/11/2019

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri

