



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

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

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PONZANO DI FERMO Via Piemonte 28, frazione Capparuccia , della superficie commerciale di **95,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Terra rialzato di un fabbricato bifamiliare con corte esterna comune e recintata, sito a Capparuccia di Ponzano di Fermo. L'intero fabbricato è stato inizialmente edificato nel 1976 e terminato negli anni 90, si sviluppa su due livelli oltre al piano sottotetto, suddiviso in due appartamenti posti uno al piano terra rialzato ed uno al piano primo e secondo. Le rifiniture esterne dei prospetti sono intonacati e tinteggiati, copertura avente tetto a due falde. Gli accessi al fabbricato sono plurimi di cui uno comune, nello specifico l'appartamento al Piano Terra ha doppio ingresso, uno esterno e uno interno all'androne condominiale, mentre l'appartamento al piano primo ha accesso tramite l'ingresso comune al PT e da scala interna esclusiva. La corte esterna, recintata, (BCNC sub. 1) è sistemata in parte a parcheggio macchine, in parte a camminamenti e restante a terra incolta ed è comune ad entrambi gli appartamenti. A sud/ovest del fabbricato nella corte comune, è ubicato un manufatto destinato attualmente a deposito a servizio esclusivo dell'appartamento al PT, in struttura prefabbricata strutturato in due corpi di fabbrica in aderenza, oltre ad un piccolo manufatto posteriore di struttura elementare abusivo e non regolarizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra rialzato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 248 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 08/04/2011

Coerenze: L'intera proprietà confina con: A nord/ovest terreno (part. 847-849) terreno in comproprietà e strada di accesso (part. 244-249); a sud/est terreno di stessa proprietà (part. 98) a sud/ovest terreno di altra proprietà (part. 210) a nord/ovest fabbricato con corte di altra proprietà (part. 38);

L'intero edificio sviluppa 3 (compreso sottotetto) piano, 3 (compreso sottotetto) piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2011.

A.1 **altro fabbricato**, composto da unico locale. Tale accessorio ad uso deposito ha necessità di estrema manutenzione, oltre alla definizione della domanda di condono già presentata (vedi paragrafo 7 e paragrafo 9). In aderenza nel lato posteriore, insiste un piccolo accessorio abusivo, non regolarizzabile e da demolire.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

95,24 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.485,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.700,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

dalla famiglia dell'esecutato deceduto nel mese di settembre 2024, occupato quindi dalla moglie e dalla figlia dell'esecutato (si allega estratto di morte e storico stato famiglia)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/03/2006 a firma di Notaio Varriale ai nn. 68749/7637 di repertorio, iscritta il 05/04/2006 ai nn. 723/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 131.707,50.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a part. 248 ente urbano.

Vedi nota allegata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/01/2014 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 216 di repertorio, trascritta il 28/02/2014 ai nn. 1130-1542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/01/1990 a firma di notaio Iacopini ai nn. rep. n. 68.710 di repertorio, trascritto il 08/02/1990 ai nn. r.p. 802- r.g. 992

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla luce della documentazione reperita si riporta quanto segue:

- Sono da definire le due domande di Concessione in Sanatoria, nello specifico la Pratica di Condono N. 152 rif. alla richiesta prot. 2225 del 31/07/1986 (per il fabbricato principale) e la Pratica di Condono n. 237 rif. alla richiesta prot. 2796 del 30/09/1986 (riferita all'accessorio esterno), previo pagamento delle oblazioni, diritti di segreteria e marche da bollo, per un importo di circa 600 euro, oltre alla prestazione professionale pari a circa 1.000 euro.

- La Concessione n. 202/1990 (sopraelevazione del fabbricato) era subordinata alla definizione del condono, (come indicato precedentemente non è stato definito) e di conseguenza, anche se il fabbricato è stato ultimato, dall'accesso agli atti, è emerso che manca la comunicazione di fine lavori, la richiesta di abitabilità/agibilità, il collaudo statico e adeguamento planimetrico del piano primo che non corrisponde all'elaborato depositato;

Per avere la conformità edilizia, dopo aver acquisito le Concessioni in Sanatoria, si dovrà presentare la SCIA in SANATORIA ai sensi dell' art. 37 DPR 380/2001 per l'intero fabbricato, in particolare per le modifiche interne al Piano Primo e Piano Sottotetto con l'applicazione di una sanzione di € 1.032,00 oltre ai diritti di segreteria € 80,00; successivamente si presenterà l'agibilità per tutto il fabbricato e quanto necessario per il rilascio.

Di seguito, al paragrafo 9 al punto "ulteriori decurtazioni", si riportano gli importi stimati per il compenso del professionista oltre agli oneri.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzioni lavori edili N. 66, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa civile abitazione, rilasciata il 31/05/1976 con il n. prot. 860 di protocollo

Concessione edilizia N. 202, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione fabbricato, rilasciata il 14/09/1990 con il n. prot. 2064 di protocollo.

La concessione alla realizzazione dei lavori era condizionata alla definizione del condono con il rilascio della Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 per il Piano Terra (rif. richiesta del

29/03/1986 prot. 2225).

N. prot. 2225, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/03/1986, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Domanda di Concessione in Sanatoria per opere difformi alla Concessione n. 66/1976 .

La domanda di Concessione in Sanatoria è riferita alle difformità rispetto alla Concessione n. 66/1976 consistenti nella realizzazione di un solo piano di edificio e con destinazione del PT a residenziale. Per il rilascio occorre provvedere al pagamento dell'oblazione.

Domanda di Concessione in sanatoria **N. prot. 2796**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/09/1986 con il n. prot. 2796 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a accessori all'interno della corte.

Domanda di Condono (ai sensi L. 47/85) per la realizzazione di un accessorio all'interno della corte adibito a garage e ripostiglio.

CILA **N. prot. 0001099** , per lavori di Opere manutenzione straordinaria per superamento barriere architettoniche, presentata il 23/03/2019, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Al Piano Terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione delibera C.C. n. 41 del 20-12-07 e successive, l'immobile ricade in zona B2 zone residenziali di completamento - Interesse_Archeologico - . Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTT. 17-37 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I costi per la regolarizzazione sopra indicate vengono riportate nel paragrafo 9 al punto ulteriore decurtazioni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello specifico, il piano terra corrisponde all'ultima pratica presentata Rif. CILA del 2018, restando intesa la definizione complessiva della pratica di condono di cui si è descritto al paragrafo 7; per quanto riguarda il piccolo manufatto costruito in aderenza dell'accessorio esterno , dato che è stato realizzato dopo la presentazione del Condono, non può essere sanato e quindi dovrà essere demolito.

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

I costi e oneri sono riportati nel paragrafo n.9 (valutazione complessiva del lotto) nel punto "ulteriori decurtazioni"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria riferita all'appartamento corrisponde, mentre per l'accessorio esterno la rappresentazione grafica non corrisponde, manca il la porzione del ripostiglio in aderenza

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

Di seguito, gli oneri e costi per la regolarizzazione consistente nella redazione della planimetria

catastale oltre al compenso per il professionista, vengono indicati nel paragrafo 9 (valutazione complessiva del lotto) al punto "ulteriori detrazioni".

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi conformità edilizia

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PONZANO DI FERMO VIA PIEMONTE 28, FRAZIONE CAPPARUCCIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONZANO DI FERMO Via Piemonte 28, frazione Capparuccia, della superficie commerciale di **95,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Terra rialzato di un fabbricato bifamiliare con corte esterna comune e recintata, sito a Capparuccia di Ponzano di Fermo. L'intero fabbricato è stato inizialmente edificato nel 1976 e terminato negli anni 90, si sviluppa su due livelli oltre al piano sottotetto, suddiviso in due appartamenti posti uno al piano terra rialzato ed uno al piano primo e secondo. Le rifiniture esterne dei prospetti sono intonacati e tinteggiati, copertura avente tetto a due falde. Gli accessi al fabbricato sono plurimi di cui uno comune, nello specifico l'appartamento al Piano Terra ha doppio ingresso, uno esterno e uno interno all'androne condominiale, mentre l'appartamento al piano primo ha accesso tramite l'ingresso comune al PT e da scala interna esclusiva. La corte esterna, recintata, (BCNC sub. 1) è sistemata in parte a parcheggio macchine, in parte a camminamenti e restante a terra incolta ed è comune ad entrambi gli appartamenti. A sud/ovest del fabbricato nella corte comune, è ubicato un manufatto destinato attualmente a deposito a servizio esclusivo dell'appartamento al PT, in struttura prefabbricata strutturato in due corpi di fabbrica in aderenza, oltre ad un piccolo manufatto posteriore di struttura elementare abusivo e non regolarizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra rialzato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 248 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 08/04/2011

Coerenze: L'intera proprietà confina con: A nord/ovest terreno (part. 847-849) terreno in comproprietà e strada di accesso (part. 244-249); a sud/est terreno di stessa proprietà (part. 98) a sud/ovest terreno di altra proprietà (part. 210) a nord/ovest fabbricato con corte di altra proprietà (part. 38);

L'intero edificio sviluppa 3 (compreso sottotetto) piano, 3 (compreso sottotetto) piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante casello autostradale a Fermo 20
km circa
ferrovia distante Stazione a Porto San Giorgio 23
km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento con accesso principale all'esterno, internamente è suddiviso in zona giorno, disimpegno, n. 2 camere e n. 1 bagno. Le finiture interne sono: pavimenti e rivestimento bagno in gress, finestre in legno monovetro, portone ingresso interno in legno, portone ingresso esterno in alluminio.

Gli impianti per ogni unità abitativa sono autonomi, ma al momento l'impianto elettrico e idrico sono allacciati da unico contatore mentre per il metano ha contatore autonomo. Oltre ai caloriferi c'è una stufa a pellet nella zona giorno.

Le condizioni attuali dell'unità immobiliare, sono strutturalmente buone, ma le intere superfici interne sia verticali che orizzontali, sono ricoperte di muffe e sporco, quindi necessitano di approfondita manutenzione straordinaria, che mira a bonificare gli ambienti e renderli salubri.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al PT	92,40	x	100 %	=	92,40
Rampa d'ingresso esclusiva	14,20	x	20 %	=	2,84
Totale:	106,60				95,24

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da unico locale. Tale accessorio ad uso deposito ha necessità di estrema manutenzione, oltre alla definizione della domanda di condono già presentata (vedi paragrafo 7 e paragrafo 9). In aderenza nel lato posteriore, insiste un piccolo accessorio abusivo, non regolarizzabile e da demolire.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Manufatto ad uso deposito, strutturato in due corpi di fabbrica in aderenza non comunicanti, con accesso unico esterno, di struttura elementare ad uso esclusivo	25,00	x	20 %	=	5,00
Totale:	25,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,24	x	1.000,00	=	95.240,00
Valore superficie accessori:	5,00	x	1.000,00	=	5.000,00
					100.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.240,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.240,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Ponzano di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,24	5,00	100.240,00	100.240,00
				100.240,00 €	100.240,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Spesa da sostenere per la definizione del condono dell'accessorio esterno (rif. prat. 237 del 29/09/1986 prot. 2796) importo indicativo compresi diritti segreteria e marca bollo	-250,00
Aggiornamento catastale della planimetria dell'accessorio (redazione della planimetria e pratica docfa compresi gli oneri)	-350,00
Quota di 1/2 per la definizione della domanda di condono (rif. prat. 192/86 del 29/03/1986) importo indicativo compreso di oblazione diritti di segreteria e marca dabollo	-150,00
Compenso forfettario (per la quota di 1/2) per professionisti per la regolarizzazione delle irregolarità, la presentazione dei documenti necessari la regolarizzazione	-2.500,00

Forfettario indicativo per sanzioni oltre a quello indicato precedentemente	-1.000,00
Lavori di manutenzione ordinaria interna all'appartamento e restauro infissi in legno	-2.000,00
Quota spettante (1/2) per la sistemazione della corte esterna (pulizia e smaltimento)	-500,00
Demolizione del piccolo manufatto non sanabile (demolizione e smaltimento)	-1.000,00
Lavori di bonifica e risanamento pareti verticali e orizzontali locali interni	-5.000,00
	12.750,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 2.004,80
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.485,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.709,70
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 75,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PONZANO DI FERMO Via Piemonte 26, frazione Capparuccia, della superficie commerciale di **157,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Primo con locali di servizio al Piano Secondo Sottotetto, di un fabbricato bifamiliare con corte esterna comune e recintata, sito a Capparuccia di Ponzano di Fermo. L'intero fabbricato è stato inizialmente edificato nel 1976 e terminato negli anni 90, si sviluppa su due livelli oltre al piano sottotetto, suddiviso in due appartamenti posti uno al piano terra rialzato ed uno al piano primo e secondo. Le rifiniture esterne dei prospetti sono intonacati e tinteggiati, copertura avente tetto a due falde. Gli accessi al fabbricato sono plurimi di cui uno comune, nello specifico l'appartamento al Piano Terra ha doppio ingresso, uno esterno e uno interno all'androne condominiale, mentre l'appartamento al piano primo ha accesso tramite l'ingresso comune al PT e da scala interna esclusiva. La corte esterna, recintata, (BCNC sub. 1) è sistemata in parte a parcheggio macchine, in parte a camminamenti e restante a terra incolta ed è comune ad entrambi gli appartamenti. A sud/ovest del fabbricato nella corte comune, è ubicato un manufatto destinato attualmente a deposito a servizio esclusivo dell'appartamento al PT, in struttura prefabbricata strutturato in due corpi di fabbrica in aderenza, oltre ad un piccolo manufatto posteriore di struttura elementare abusivo e non regolarizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1+ p2 sottotetto, ha un'altezza interna di 2,89 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 248 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: 1+ sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 08/04/2011

Coerenze: L'intera proprietà confina con: A nord/ovest terreno (part. 847-849) terreno in comproprietà e strada di accesso (part. 244-249); a sud/est terreno di stessa proprietà (part. 98) a sud/ovest terreno di altra proprietà (part. 210) a nord/ovest fabbricato con corte di altra proprietà (part. 38);

L'intero edificio sviluppa 2+ sottotetto piano, 2+sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.289,42

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.600,00**

Data di conclusione della relazione: **11/03/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Attualmente abitato ad uso sporadico dalla stessa famiglia dell'esecutato (attualmente moglie e figlia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/03/2006 a firma di Notaio Varriale ai nn. 68749/7637 di repertorio, iscritta il 05/04/2006 ai nn. 723/3196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 131.707,50.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a part. 248 ente urbano.

Vedi nota allegata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/01/2014 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 216 di repertorio, trascritta il 28/02/2014 ai nn. 1130-1542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobile

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/01/1990 a firma di notaio Iacopini ai nn. rep. n. 68.710 di repertorio, trascritto il 08/02/1990 ai nn. r.p. 802- r.g. 992

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla luce della documentazione reperita si riporta quanto segue:

- Sono da definire le due domande di Concessione in Sanatoria, nello specifico la Pratica di Condono N. 152 rif. alla richiesta prot. 2225 del 31/07/1986 (per il fabbricato principale) e la Pratica di Condono n. 237 rif. alla richiesta prot. 2796 del 30/09/1986 (riferita all'accessorio esterno), previo pagamento delle oblazioni, diritti di segreteria e marche da bollo, per un importo di circa 600 euro, oltre alla prestazione professionale pari a circa 1.000 euro.

- La Concessione n. 202/1990 (sopraelevazione del fabbricato) era subordinata alla definizione del condono, (come indicato precedentemente non è stato definito) e di conseguenza, anche se il fabbricato è stato ultimato, dall'accesso agli atti, è emerso che manca la comunicazione di fine lavori, la richiesta di abitabilità/agibilità, il collaudo statico e adeguamento planimetrico del piano primo che non corrisponde all'elaborato depositato;

Per avere la conformità edilizia, dopo aver acquisito le Concessioni in Sanatoria, si dovrà presentare la SCIA in SANATORIA ai sensi dell' art. 37 DPR 380/2001 per l'intero fabbricato, in particolare per le modifiche interne al Piano Primo e Piano Sottotetto con l'applicazione di una sanzione di € 1.032,00 oltre ai diritti di segreteria € 80,00; successivamente si presenterà l'agibilità per tutto il fabbricato e quanto necessario per il rilascio.

Di seguito, al paragrafo 9 al punto "ulteriori decurtazioni", si riportano gli importi stimati per il compenso del professionista oltre agli oneri.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzioni lavori edili **N. 66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa civile abitazione, rilasciata il 31/05/1976 con il n. prot. 860 di protocollo

Concessione edilizia **N. 202**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione fabbricato, rilasciata il 14/09/1990 con il n. prot. 2064 di protocollo.

La concessione alla realizzazione dei lavori era condizionata alla definizione del condono con il rilascio della Concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 per il Piano Terra (rif. richiesta del 29/03/1986 prot. 2225).

N. prot. 2225, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/03/1986, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Domanda di Concessione in Sanatoria per opere difformi alla Concessione n. 66/1976 .

La domanda di Concessione in Sanatoria è riferita alle difformità rispetto alla Concessione n. 66/1976 consistenti nella realizzazione di un solo piano di edificio e con destinazione del PT a residenziale. Per il rilascio occorre provvedere al pagamento dell'oblazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione delibera C.C. n. 41 del 20-12-07 e successive, l'immobile ricade in zona B2 zone residenziali di completamento - Interesse_Archeologico - . Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTT. 17-37 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per i costi di regolarizzazione edilizia sono riportati al paragrafo 9 al punto "ulteriori decurtazioni"

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultimo progetto depositato in comune, la divisione interna del piano primo, come anche al Piano Sottotetto, non corrisponde.

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

Per i costi della regolarizzazione si rimanda al paragrafo 9 al punto "ulteriori decurtazioni"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PONZANO DI FERMO VIA PIEMONTE 26, FRAZIONE CAPPARUCCIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONZANO DI FERMO Via Piemonte 26, frazione Capparuccia, della superficie

commerciale di **157,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento al Piano Primo con locali di servizio al Piano Secondo Sottotetto, di un fabbricato bifamiliare con corte esterna comune e recintata, sito a Capparuccia di Ponzano di Fermo. L'intero fabbricato è stato inizialmente edificato nel 1976 e terminato negli anni 90, si sviluppa su due livelli oltre al piano sottotetto, suddiviso in due appartamenti posti uno al piano terra rialzato ed uno al piano primo e secondo. Le rifiniture esterne dei prospetti sono intonacati e tinteggiati, copertura avente tetto a due falde. Gli accessi al fabbricato sono plurimi di cui uno comune, nello specifico l'appartamento al Piano Terra ha doppio ingresso, uno esterno e uno interno all'androne condominiale, mentre l'appartamento al piano primo ha accesso tramite l'ingresso comune al PT e da scala interna esclusiva. La corte esterna, recintata, (BCNC sub. 1) è sistemata in parte a parcheggio macchine, in parte a camminamenti e restante a terra incolta ed è comune ad entrambi gli appartamenti. A sud/ovest del fabbricato nella corte comune, è ubicato un manufatto destinato attualmente a deposito a servizio esclusivo dell'appartamento al PT, in struttura prefabbricata strutturato in due corpi di fabbrica in aderenza, oltre ad un piccolo manufatto posteriore di struttura elementare abusivo e non regolarizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1+ p2 sottotetto, ha un'altezza interna di 2,89 ml. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 248 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Via Piemonte, piano: 1+ sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 08/04/2011
Coerenze: L'intera proprietà confina con: A nord/ovest terreno (part. 847-849) terreno in comproprietà e strada di accesso (part. 244-249); a sud/est terreno di stessa proprietà (part. 98) a sud/ovest terreno di altra proprietà (part. 210) a nord/ovest fabbricato con corte di altra proprietà (part. 38);

L'intero edificio sviluppa 2+ sottotetto piano, 2+sottotetto piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante Casello autostrada a Fermo a 20 km circa
ferrovia distante stazione più vicina a Porto San Giorgio a 23 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento posto al Piano Primo, con accesso esterno comune al Piano Terra e scale esclusive, è suddiviso internamente zona cucina, soggiorno, ingresso, n. 1 bagno, un disimpegno n. 2 camere e n. 2 balconi; il piano sottotetto è a servizio di esso ed è diviso in n. 3 vani oltre a lavanderia/wc. Internamente le rifiniture dell'appartamento al Piano Primo, sono: pavimenti e rivestimento bagni in gress, cartongesso lavorato al soffitto del soggiorno e cucina, porte interne in legno tamburato, porta ingresso in legno, mentre il piano sottotetto è rifinito con pavimenti in gress, porte in legno tamburato; il vano scala è tinteggiato e con rivestimento delle scale in granito, balaustra in legno. Il piano sottotetto è riscaldato sia con apparati termoconvettore che con camino. Gli infissi sono il legno monovetro e persiane in alluminio.

Gli impianti delle unità abitative sono autonomi, ma al momento l'impianto elettrico e idrico sono allacciati da unico contatore mentre per il metano ha contatore autonomo.

Le condizioni attuali dell'unità immobiliare, sono strutturalmente buone, ma le superfici interne sia verticali che orizzontali, sono ricoperte di muffe, quindi necessitano di approfondita manutenzione straordinaria, che mira a bonificare gli ambienti e renderli salubri.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al P1	102,60	x	100 %	=	102,60
balconi	12,40	x	30 %	=	3,72
locali al sottotetto	102,60	x	50 %	=	51,30
Totale:	217,60				157,62

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,62 x 900,00 = **141.858,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.858,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.858,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato confrontando i

valori del bollettino immobiliare e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Ponzano di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	157,62	0,00	141.858,00	141.858,00
				141.858,00 €	141.858,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Compenso forfettario (per la quota di 1/2) per professionisti per la regolarizzazione delle irregolarità, la presentazione dei documenti necessari la regolarizzazione	-2.500,00
Quota di 1/2 per la definizione della domanda di condono (rif. prat. 192/86 del 29/03/1986) importo indicativo compreso di oblazione diritti di segreteria e marca dabollo	-150,00
Forfettario indicativo per sanzioni oltre a quello indicato precedentemente	-1.000,00
Lavori di manutenzione ordinaria interna all'appartamento e restauro infissi in legno	-1.000,00
Quota spettante (1/2) per la sistemazione della corte esterna (pulizia e smaltimento)	-500,00
Lavori di risanamento delle pareti verticali e orizzontali	-2.000,00
7.150,00 €	

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 1.418,58
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:	€. 133.289,42
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.665,79
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 23,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.600,00

data 11/03/2025

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi