



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 208/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:

[REDACTED] S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**MASSIMO ROCCHI**

CF: [REDACTED]

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98

telefono: 0734901913

email: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]



*OMISSIS*

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2012

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

**A laboratorio artigianale** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **26,00** mq pe [REDACTED]

L'unità immobiliare è composta da un locale principale ad uso di laboratorio al piano terra con l'attività dismessa qualche anno fa, con accesso da via pubblica di via C. Colombo, di un edificio di 4 piani fuori terra. La costruzione si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ed è stata costruita: fondazioni in c.a., strutture portanti verticali sono in muratura di blocchetti di laterizio, le strutture portanti in calcestruzzo sono relative alle travature centrale. La copertura è in ca a padiglione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, [REDACTED] zzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: corte esclusiva su via pubblica di via C. Colombo [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1983.

**B laboratorio artigianale** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **72,00** mq per [REDACTED]

L'unità immobiliare è composta da un locale diviso da un pannello leggero con apertura ad uso di laboratorio al piano terra con l'attività dismessa qualche anno fa, con accesso da via pubblica di via C. Colombo, di un edificio di 4 piani fuori terra. Il locale laboratorio è dotato di un wc. La costruzione si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ed è stata costruita: fondazioni in c.a., strutture portanti verticali sono in muratura di blocchetti di laterizio, le strutture portanti in calcestruzzo sono relative alle travature centrale. La copertura è in ca a padiglione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 58 mq, [REDACTED] izzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terra, intestato a [REDACTED] nata a Sant'Elpidio a Mare 15/02/1942 propr. x 1/2 in regime di ante da Atto di Cessione dei Diritti Reali a Titolo Oneroso Not. A.

Rossi 11/08/2006 rep. 209104

Coerenze: corte esclusiva su via pubblica C. Colombo, Propr [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1983.



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 29.123,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 29.123,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/08/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

ipoteca **giudiziale** att [redacted] il 03/08/2012 a firma di [redacted] n. 931 [redacted]  
favore di Banca delle [redacted] con sede in Ancona C.F. [redacted], contro [redacted].  
derivante da decreto i  
Importo ipoteca: €320.000,00.  
Importo capitale: €311.254,93.  
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1593 del 31/07/2012

ipoteca **volontaria** att [redacted] il 30/01/2008 a firma di [redacted] n. 188 [redacted]  
favore di Banca delle [redacted] con sede in Ancona C.F. [redacted], contro [redacted].  
derivante da concessi [redacted] ia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: €1.400.000,00.  
Importo capitale: €700.000,00.  
Annotazione n 426 del 25/03/2010 (modifica contratto di mutuo)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramen [redacted] il 10/07/2015 a firma di [redacted] n. 3325 [redacted] a favore di  
Banca delle [redacted] con sede in Ancona C.F. [redacted], contro [redacted]

pignoramen [redacted] l 30/12/2012 a firma di 8 [redacted] n. 5565 [redacted] a favore di  
Banca delle [redacted] con sede in Ancona C. F. [redacted], contro [redacted]

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 02/07/2007 a firma di 7186 R.G. a [redacted] (nato a [redacted])

[redacted] a il 11/0 [redacted] 88 n. 5564 R.P. di repertorio, a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted], derivante da compravendita rep. n

Annotazione n 352 del 06/04/2018(inefficacia parziale)

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 526 DEL 17/05/1994, intestata a [redacted], per lavori di cambio di destinazione d'uso da Magazzino a Laboratorio, presentata i n. prot. 16027 di protocollo, rilasciata il 17/05/1994

[redacted] ilizia N. 947 del 23/09/1967 e successive varianti, intestata a [redacted] e [redacted], per lavori di Costruzione Casa

[redacted] ione Edilizia N. 32 del 28/08/1979 e successive varianti, intestata a [redacted] e [redacted], per lavori di Modifica Prospetti Edificio Civile

D.I.A. N. prot. n 24743 del 03/12/1999 e successive varianti, intestata a [redacted], per lavori di Opere di Manutenzione Straordinaria su Laboratorio PT

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 (tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36 Nta

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione di un divisorio leggero con una piccola apertura .  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. ( dpr 380/01) in sanatoria per modifiche interne  
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni per modifiche interne + costi per pratica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne all'unità immobiliare  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione documentazione docfa per variazione  
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali+ costi per pratica di variazione docfa : €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, QUARTIERE  
FALERIENSE

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **26,00** mq pe [REDACTED]

L'unità immobiliare è composta da un locale principale ad uso di laboratorio al piano terra con l'attività dismessa qualche anno fa, con accesso da via pubblica di via C. Colombo, di un edificio di 4 piani fuori terra. La costruzione si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ed è stata costruita: fondazioni in c.a., strutture portanti verticali sono in muratura di blocchetti di laterizio, le strutture portanti in calcestruzzo sono relative alle travature centrale. La copertura è in ca a padiglione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, [REDACTED] zzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terra, [REDACTED]

Rossi 11/08/2006 rep. 209104

Coerenze: corte esclusiva su via pubblica di via C. Colombo, [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976



ristrutturato nel 1983.



laboratorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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
laboratorio	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 2° semestre 2020 - **LABORATORI** riferito al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)



valore medio **€895,00/mq**

Coefficiente di riduzione **K= 0,70**

**valore al mq = €895,00 x 0,70= €627,00**

**Valore Immobile = mq 26 x €627,00 = €16.302,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 627,00 = **16.302,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.302,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.151,00**

BENI IN PORTO SANTELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, QUARTIERE  
FALERIENSE

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a PORTO SANTELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **72,00 mq**

L'unità immobiliare è composta da un locale diviso da un pannello leggero con apertura ad uso di laboratorio al piano terra con l'attività dismessa qualche anno fa, con accesso da via pubblica di via C. Colombo, di un edificio di 4 piani fuori terra. Il locale laboratorio è dotato di un wc. La costruzione si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ed è stata costruita: fondazioni in c.a., strutture portanti verticali sono in muratura di blocchetti di laterizio, le strutture portanti in calcestruzzo sono relative alle travature centrale. La copertura è in ca a padiglione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 58 mq, izzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terra, intestato a

Coerenze: corte esclusiva su via pubblica C. Colombo, Propri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1983.





laboratorio

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 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
laboratorio	72,00	x	100 %	=	72,00
<b>Totale:</b>	<b>72,00</b>				<b>72,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 2° semestre 2020 - **LABORATORI** riferito al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)  
valore medio **€895,00/mq**



Coefficiente di riduzione **K= 0,70**

valore al mq = €895,00 x 0,70= **€627,00**

Valore Immobile = mq 72 x €627,00 = **€45.144,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 627,00 = **45.144,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.144,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.572,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di PORTO SANT'ELPIDIO, osservatori del mercato immobiliare OMI [REDACTED]

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	laboratorio artigianale	26,00	0,00	16.302,00	8.151,00
B	laboratorio artigianale	72,00	0,00	45.144,00	22.572,00
				<b>61.446,00 €</b>	<b>30.723,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.123,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 29.123,00</b>



*OMISSIS*

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2012

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **109,00** mq [REDACTED]

Appartamento posto al piano terzo con accesso dal vano scale condominiali. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, ampio salone e cucina, camera da letto, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di H max = 3,00ml H min= 1,35ml. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 [REDACTED] indirizzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terzo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: vano scale, prospetto su via C. Colombo, p [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

**B** sottotetto non abitabile a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **12,00** mq [REDACTED]

Trattasi di un locale ad uso di soffitta posta al piano terzo con accesso dal vano scale condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di H media = 2,50ml. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, [REDACTED] zzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terzo, intestato a [REDACTED]

Coerenze: vano scale, propr. [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>121,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.452,95</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.452,95</b>
Data della valutazione:	<b>05/08/2021</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile ri [redacted] da [redacted] senza alcun titolo.  
Vedi Certificato di residenza storico di [redacted]

**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 **giudiziale** att [redacted] il 03/08/2012 a firma di [redacted] n. 931 [redacted]  
favore di Banca delle [redacted] con sede in Ancona C.F. [redacted], contro [redacted].  
derivante da decreto i  
Importo ipoteca: €320.000,00.  
Importo capitale: €311.254,93.  
Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1593 del 31/07/2012

ipoteca **volontaria** att [redacted] il 30/01/2008 a firma di [redacted] n. 188 [redacted]  
favore di Banca delle [redacted] con sede in Ancona C.F. [redacted], contro [redacted].  
derivante da concessi [redacted] ia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: €1.400.000,00.  
Importo capitale: €700.000,00.  
Annotazione n 426 del 25/03/2010 (modifica contratto di mutuo)

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

pignoramen [redacted] il 10/07/2015 a firma di [redacted] n. 3325 [redacted] a favore di  
Banca delle [redacted] con sede in Ancona C.F. [redacted], contro [redacted]

pignoramen [redacted] l 30/12/2012 a firma di 8 [redacted] n. 5565 [redacted] a favore di  
Banca delle [redacted] con sede in Ancona C. F. [redacted], contro [redacted]

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

[redacted] ep [redacted]  
[redacted] e [redacted] (nato a [redacted])  
[redacted] derivante da revoca atto sogge

[redacted] a il 11/0 [redacted] 88 [redacted] n. 5564 R.P. di repertorio, a favore di  
[redacted], contro [redacted] e [redacted], derivante da compravendita rep. n

Annotazione n 352 del 06/04/2018(inefficacia parziale)

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





BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, QUARTIERE  
FALERIENSE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **109,00** mq

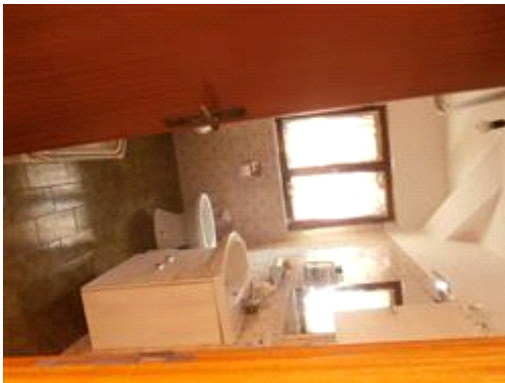
Appartamento posto al piano terzo con accesso dal vano scale condominiali. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, ampio salone e cucina, camera da letto, bagno e disimpegno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di H max = 3,00ml H min= 1,35ml. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 650 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4

indirizzo catastale: via C. Colombo n 131, piano: Terzo, intestato a

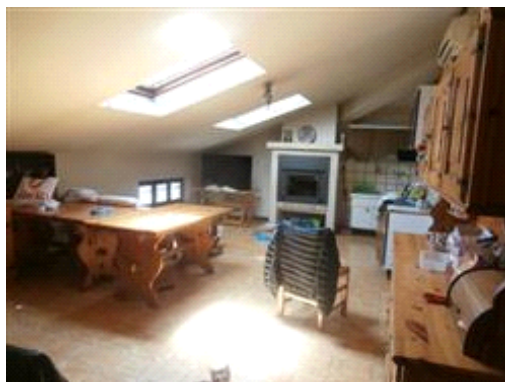
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



*bagno*



*camera da letto*



*zona giorno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
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
appartamento	109,00	x	100 %	=	109,00
<b>Totale:</b>	<b>109,00</b>				<b>109,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 2° semestre 2020 - **ABITAZIONE** riferito al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)  
valore medio **€1.125,00/mq**

Coefficiente di riduzione **K= 0,65**

**valore al mq = €1.125,00 x 0,65 = €731,00**

**Valore Immobile = mq 109 x €731,00 = € 79.679,00**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,00 x 731,00 = **79.679,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.679,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.839,50**

**BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 131, QUARTIERE  
FALERIENSE**





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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni OMI 2° semestre 2020 - **MAGAZZINI** riferito al Comune di Porto Sant'Elpidio (FM)  
valore medio **€740,00/mq**

Coefficiente di riduzione **K= 0,65**

**valore al mq = €740,00 x 0,65= €481,00**

**Valore Immobile = mq 12,00 x €481,00 = € 5.772,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 481,00 = **5.772,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.772,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.886,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari [redacted] di PORTO SANTELPIDIO, osservatori del mercato immobiliare OMI [redacted]

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	109,00	0,00	79.679,00	39.839,50
B	sottotetto non abitabile	12,00	0,00	5.772,00	2.886,00
				<b>85.451,00 €</b>	<b>42.725,50 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 4.272,55**



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: € 38.452,95

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.452,95



*OMISSIS*

data 05/08/2021

il tecnico incaricato  
MASSIMO ROCCHI

