



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO "PRIMAVERA"

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF:CGNLRA68D51G920L
con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13
telefono: 0734841144
fax: 0734841144
email: arch.laura.cognigni@gmail.com
PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SAN GIORGIO Viale Buonarroti 127, quartiere Zona OMI - C1/Semicentrale/PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **148,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio residenziale si colloca in una zona semicentrale del Comune di Porto San Giorgio. Ben collegata con importanti vie di comunicazioni con i paesi limitrofi. La Chiesa San Giorgio con la Piazza e la SS 77 Strada Adriatica distano circa 500 ml, la stazione ferroviaria dista circa un chilometro, il mare circa due chilometri. Nelle vicinanze abbiamo la strada Domenico Collina, importante via di comunicazione che si ricongiunge alla Contrada Santa Petronilla, fino al Comune di Fermo. A meno di un chilometro abbiamo l'ospedale ed il distretto sanitario cittadino di Porto San Giorgio. La zona è ricca di servizi e negozi di vendita al dettaglio.

Il fabbricato è stato costruito nel 1968 e successivamente ha subito lavori di Manutenzione Ordinaria, ultima nel 2019, per il rifacimento delle gronda, del frontalino del tetto e ripristino del manto stradale della corte esclusiva, lavori effettuati in edilizia libera per cui non è stata presentata alcuna pratica edilizia. Si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La struttura di complessivi 5 piani, di cui uno sotto strada ed uno completamente interrato, è costituita da travi e pilastri in cemento armato con solai in latero-cemento. E' circondato da ampia corte condominiale e giardino retrostante lungo il lato nord. E' accessibile da rampa condominiale e da un percorso pedonale.

L'immobile residenziale ospita n.7 appartamenti dal piano sottostrada al piano secondo, garage di pertinenza al piano sottostrada e cantine condominiali al piano interrato.

L'unità oggetto di esecuzione è un **appartamento sito al piano primo lato ovest**, precisamente quello contraddistinto all'interno 3 (**sub.3**), un **garage al piano sottostrada (sub.8)** ed una **cantina di pertinenza al piano interrato (sub.16)**.

L'appartamento al P1 ha un'altezza di 2,95 ml ed una **S.U.L. di 138,00 mq** distribuiti su un grande ingresso nella zona giorno dove affacciano una prima camera singola/studio, la cucina-pranzo con il retro cucina, il ripostiglio, il soggiorno ed un wc. Adiacente a questo primo corridoio abbiamo il disimpegno della zona notte con una camera matrimoniale, una cameretta ed un altro bagno. **I locali cucina e soggiorno** sono collegati esternamente da un **unico grande balcone di superficie 16,50 mq**. Anche **la camera matrimoniale** ha un **grande balcone angolare di 14,00 mq** che delimita la camera lungo il prospetto nord ed il prospetto ovest.

Il garage al piano sottostrada ha un'altezza pari a 3,00 mt ed una **S.U.L. di 18,00 mq**, ad esso si accede facilmente direttamente dalla corte condominiale esterna. E'provvisto di solo impianto elettrico e serranda avvolgibile manuale in ferro.

La cantina sita al piano interrato ha una S.U.L. di 12,00 mq con un'altezza pari a **3,00 mt**. La cantina non ha accesso diretto dal vano scala che serve tutti gli appartamenti del condominio, ad essa si accede dall'ingresso secondario condominiale posto lungo il prospetto nord che serve esclusivamente le cantine del piano interrato. E'provvista di solo impianto elettrico e finestra in ferro con bocca di lupo in cemento.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno interno 3, ha un'altezza interna di h= 2,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 355 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Strada Cacciona snc, piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 27/12/1985, Repertorio n.48529, Registrato in data 16/01/1986 al n.217, Voltura n.4222/1986 in atti dal 27/07/1989. Coerenze: L'appartamento al P1 ha esposizione libera su tre lati, prospetti nord-sud ed ovest, mentre lungo il prospetto est confina con la scala condominiale di accesso ai piani superiori e con un appartamento di altrui proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 di cui 1 sottostrada piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 355 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 47,26 Euro, indirizzo catastale: Strada Cacciona , piano: Piano sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 27/12/1985, Repertorio n.48529, Registrato in data 16/01/1986 al n.217, Voltura n.4222/1986 in atti dal 27/07/1989. Coerenze: Il box auto sito al piano sotto strada confina a nord-ovest con beni di altrui proprietà mentre lungo i prospetti sud ed est con corte condominiale.

A.2 cantina, composto da unico locale, identificato con il numero Sub.16.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 355 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Strada Cacciona , piano: Piano interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 27/12/1985, Repertorio n.48529, Registrato in data 16/01/1986 al n.217, Voltura n.4222/1986 in atti dal 27/07/1989. Coerenze: Cantine di altrui proprietà e corridoio condominiale, lato est e nord interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 223.783,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.455,82
Data della valutazione:	19/12/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato dal debitore, il Sig.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1- Nell'atto di Pignoramento non è stata inserita la cantina sub. 16 consistente in 12,00 mq accatastata come A/3.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune FERMO identificata al FOGLIO 8, PARTICELLA 668 SUB. 17-19 , stipulato il 19/11/2023 a firma di Notaio DE SIO VINCENZO MARIA ai nn. 94578 di repertorio, trascritto il 07/01/2004 a FERMO ai nn. 131/110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - ATTO TRA VIVI.

La formalità è riferita solamente a tutte le unità immobiliari dell'edificio per Diritto di scarico. LA SOCIETA' "TOMASSINI COSTRUZIONI S.R.L.", A CARICO DELLA CORTE DI SUA PROPRIETA' IDENTIFICATA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 8 CON LA PARTICELLA 668 SUB. 17 E SUB. 19 FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE, ED A VANTAGGIO DELLE UNITA IMMOBILIARI DI CUI ALLE LETTERE A), B), C), D), E) E F) DELLE PREMESSE DELL'ATTO, DEI RISPETTIVI PROPRIETARI, ACCETTANTI, HA COSTITUITO UNA SERVITU' DI SCARICO (COLLETTORE FOGNARIO). TUTTI I PROPRIETARI DEI FONDI DOMINANTI E SUCCESSIVI AVENTI DIRITTO SI IMPEGNANO AD EFFETTUARE L'IDONEA MANUTENZIONE AI TRATTI DI COLLETTORE FOGNARIO E QUALUNQUE RIPRISTINO DELLA CORTE NEL CASO OCCORRA EFFETTUARE RIPARAZIONI ALLA STESSA. TUTTI I PROPRIETARI DEI FONDI DOMINANTI E SUCCESSIVI AVENTI DIRITTO POTRANNO ACCEDERE ALLA CORTE SU CUI INSISTONO I COLLETTORI PER EVENTUALI PULIZIA E MANUTENZIONE PREVIA AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEI PROPRIETARI DELLA CORTE STESSA. NEL CASO IN CUI I COLLETTORI FOGNARI DANNEGGIASSERO, A SEGUITO DI FUORIUSCITA DI LIQUAMI, LA CORTE SU CUI INSISTONO GLI STESSI, I PROPRIETARI DELLA CORTE POTRANNO AGIRE ANCHE AUTONOMAMENTE PER IL RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE PRECEDENTE RIVALENDOSI SUCCESSIVAMENTE NEI CONFRONTI DEI PROPRIETARI DEI FONDI DOMINANTI.

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: Nessuna.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/12/2023 a firma di UNEP PRESSO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2233 di repertorio, trascritta il 16/01/2024 a FERMO ai nn. nn. 492/389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Atto Giudiziario n. 2233.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di esecuzione, catastalmente definiti al Foglio 8, Particella 355, Subalterni 8-3..

Nell'atto di Pignoramento non è stata inserita la cantina sub. 16 consistente in 12,00 mq

*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:	€. 617,35
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.327,94
Millesimi condominiali:	177,95 di proprietà e 182,5 millesimi scale
Ulteriori avvertenze:	

In base a quanto fornito dall'Amministratore di condominio il Dott. Alessandro di Simone, la maggior parte del debito a carico dell'esecutato, deriva dal residuo del costo dei lavori straordinari per la Manutenzione Ordinaria riguardanti i lavori per rifacimento delle gronda, frontalino tetto e rifacimento del manto stradale che fu di 6.488,00€ nella gestione 19/20. Successivamente ci sono stati dei piccoli versamenti che non hanno però coperto il debito e sommando le spese ordinarie delle gestioni successive fino ad oggi, il debito è complessivamente pari a 5.327,94 € di cui 4.710,59 € di lavori straordinari del 2019 e 617,35 € di spese ordinarie per l'anno 2024.

Si allegano alla presente perizia tecnica estimativa tutti i consultivi dal 2020 per la ricostruzione del debito ed il bilancio preventivo individuale dell'annata corrente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1- Nell'atto di acquisto, oltre all' Appartamento A/2 P1 Foglio 8 sub 3 ed al Garage C/6 P1 sottostrada sub 8 (beni oggetto di pignoramento) è compreso anche il ripostiglio A/5 (Abitazioni di tipo ultrapolare) P2 sottostrada (non inserito nel pignoramento).

Successivamente a seguito di VARIAZIONE del 30/07/2014 Pratica n. AP0089027 in atti dal 30/07/2014 G.A.F. VERIFICA CLASSAM.INCOERENTE (n.27246.1/2014) il bene è stato trasformato erroneamente in A/3 (Abitazioni di tipo economico).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/12/1985), con atto stipulato il 27/12/1985 a firma di Notaio Fileni ai nn. Repertorio n. 48529/6473 di repertorio, registrato il 16/01/1986 a Fermo ai nn. n. 217, trascritto il 20/01/1986 a Fermo ai nn. 514/465.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento A/2 P1 Foglio 8 sub 3, Garage C/6 P1 sottostrada sub 8 e ripostiglio A/5 P2 sottostrada..



Il Sig. _____ acquistò la piena proprietà dei beni oggetto di perizia in regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.1865 del 31/08/1968 N. **1968_Conc. Edilizia_costruzione fabbricato**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Contrada Fontesecca, presentata il 24/08/1968 con il n. Prot.9759 di protocollo, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 1865 di protocollo, agibilità del 25/03/1972 con il n. Prat. n.45/1972, prot. 2528 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'intero edificio contraddistinto al Foglio 8, particella 355..

La Concessione in oggetto è stata approvata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 31/08/1968 successivamente al Nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti rilasciata in data 29/08/1968 al n.5703/BN.309. Collaudo statico dell'Ing. Egidio Quinzi il 26/08/1971. Alla data odierna, a seguito di richiesta di copia di tutta la documentazione presente in Comune da parte della sottoscritta,viene rilasciata copia delle concessioni prive di elaborati grafici.

Concessione Edilizia n.3299 N. **1972_Conc. Edilizia_recinzione fabbricato**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione fabbricato sulla strada panoramica., presentata il 04/04/1972 con il n. 3299 di protocollo, rilasciata il 24/04/1972.

Il titolo è riferito solamente a L'intero edificio contraddistinto al Foglio 8, particella 355..

La Concessione in oggetto è stata approvata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 22/04/1972.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. del 1996, Variante ed informatizzazione del 2008, adeguato al Piano paesistico ambientale regionale con atto della Giunta Provinciale del 09/11/1998 n. 538, l'immobile ricade in zona B - ZONE MISTE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.67-68 delle NTA: Art.68 - Zone miste sature della città permanente (zone B 1.1 e B 1.2) . Il titolo è riferito solamente al Beni oggetto di esecuzione, catastalmente definiti al foglio 8, particella 35, subalterni 3-8-16.. Inoltre l'edificio ricade all'interno del "Centro edificato ai sensi della legge 22.10.197 n.865 atto di Giunta Comunale n.144 del 26.04.1972 e atto di Consiglio Comunale n.93 del 30.06.1972.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In base alla conformità catastale sopra descritta si precisa che i beni oggetto di esecuzione, catastalmente definiti al Foglio 8, Particella 355, Subalterni 3-8, risultano **CONFORMI** nella Visura al Catasto Fabbricati e nella Planimetria catastale depositata nel 1972.

La NON corrispondenza riguarda il riporto in mappa dell'intero edificio.

Effettuando l'estratto di mappa si è constatato che l'ingombro del fabbricato non è stato delineato



graficamente ma coincide con la particella 367, mentre l'entrata carrabile, l'ingresso condominiale e la rampa di accesso ai garage del piano seminterrato corrispondono alla particella 366.

Dalle visure storiche effettuate al Catasto Terreni per le particelle 367-366, nella dicitura dei fabbricati correlati viene menzionato l'immobile alla particella 355, si tratta pertanto di procedere con una rettifica della corrispondenza tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati. Questa rettifica prevede, nel dettaglio, il rilievo aggiornato del fabbricato mediante identificazione con strumentazioni GPS, aggiornamento della mappa Wegis e redazione del nuovo Tipo Mappale per la coincidenza tra i dati al Catasto Terreni ed i dati al Catasto Fabbricati, per un onere complessivo di 1.500,00 €, che deve essere considerato a carico di tutto il Condominio.

Si precisa che tale allineamento non pregiudica la vendita futura dei beni oggetto di esecuzione, poichè i beni risultano conformi come specificato anche nella Relazione Notarile del 29/01/2024 a cura Dott. Notaio Variale Luciano.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

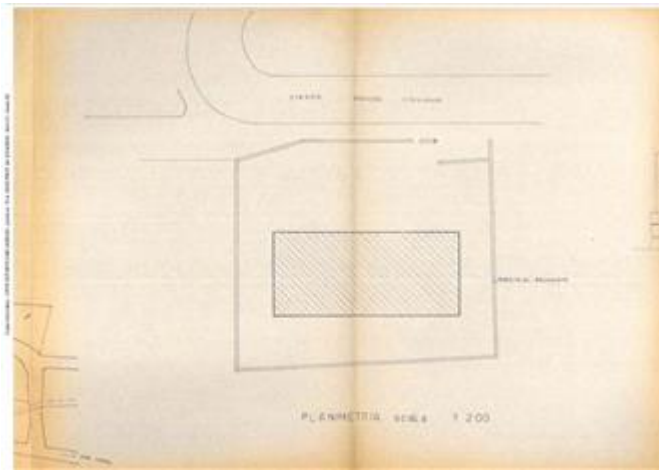
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Beni oggetto di esecuzione, precisamente appartamento contraddistinto al foglio 8, particella 355, subalterno 3 e garage contraddistinto al foglio 8, particella 355, subalterno 8..

Si precisa che nella richiesta di accesso agli atti presentata in data 10/04/2024 assunta al Prot. 10016, il Comune di Porto San Giorgio forniva tutta la documentazione in possesso per l'immobile in oggetto priva degli elaborati grafici di progetto. Alla luce del fatto che il Comune il 25/03/1972 ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità n.45/1972, protocollo n.2528 e che la planimetria catastale è stata presentata il 16/12/1972 ed è conforme allo stato di fatto dell'immobile, i beni oggetto di esecuzioni si possono considerare regolari dal punto di vista edilizio.



Concessione n. 3299 del 22/04/1972 per la recinzione



Planimetria generale





Agibilità dell'intero edificio del 25/03/1972

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'inesattezza da correggere mediante variazione riguarda la categoria catastale della cantina posta al piano interrato (Sub.16) che attualmente risulta come A/3, immobili di tipo residenziale economico, ma dovrebbe essere contraddistinta come C/2, cantine di pertinenza. Un'altra irregolarità riguarda la necessità di riportare in mappa l'intero edificio, attualmente individuato nell'estratto di mappa come terreno particella 367 e non come dovrebbe risultare all'urbano insistente sulla particella 355. Il costo per sanare quest'ultima incongruenza però deve essere a carico di tutti i condomini presenti e non comporta limitazioni alla vendita dei beni oggetto di esecuzione. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica di categoria catastale all'Agenzia delle Entrate attraverso una variazione catastale.

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

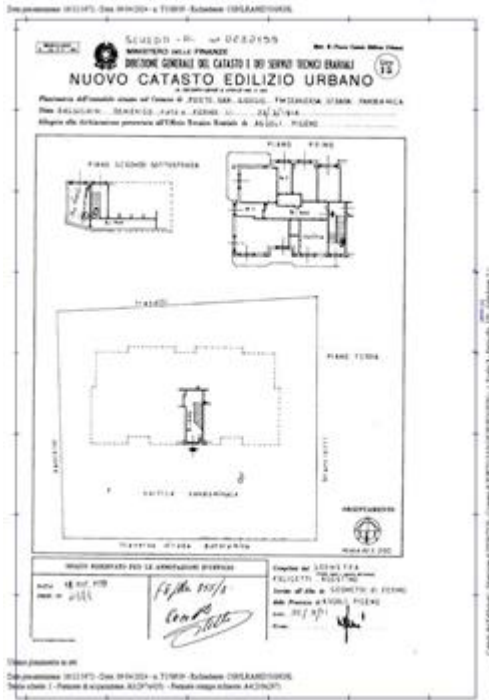
Costi di regolarizzazione:

- Modifica di categoria catastale da A/3 a C/2.: €300,00

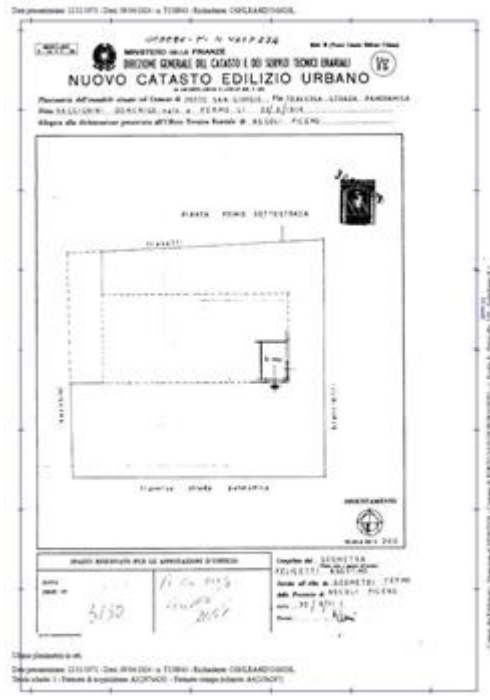
Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Cantina sita al piano interrato e contraddistinta al fg.8, part.355, subalterno 16, bene di proprietà del Sig. _____ ma non inserito nella relazione notarile.





CONFORME: Planimetria catastale Appartamento contraddistinto al foglio 8, particella 355, subalterno 3.



CONFORME: Planimetria catastale Appartamento contraddistinto al foglio 8, particella 355, subalterno 8.



DIFFORME: La particella su cui ricade l'immobile è la n.367, il fabbricato non risulta graficamente nella mappa ma nella visura ai terreni della particella 367, come fabbricati correlati risulta menzionata la particella 355.



Visura Storica Catasto Terreni Part.367, corrispondente all'ingombro dell'edificio, con citazione dei fabbricati correlati, precisamente part. 355.



Visura Storica Catasto Terreni Part.366, corrispondente alla rampa di accesso all'edificio e alla corte esclusiva, con menzione dei fabbricati correlati, precisamente part. 355.



Sovrapposizione Mappe Catasto Fg.8, Part. 367-366 con identificazione dell'edificio da Google Maps.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

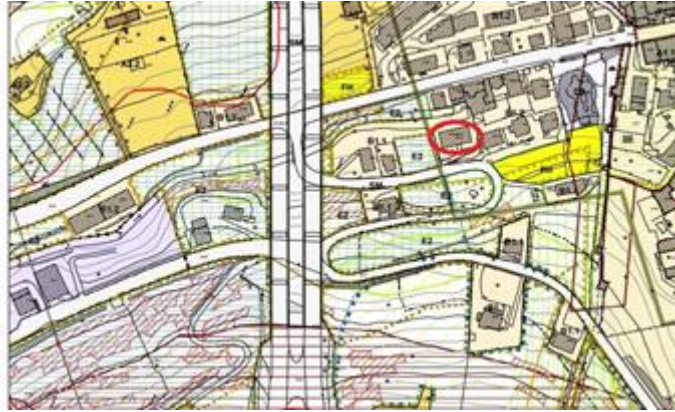
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 616/1977, art. 81 così come modificato dal D.P.R. 383/1994 - L. 210/1985, art. 25)

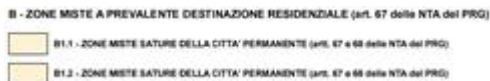
L'immobile risulta **conforme**.



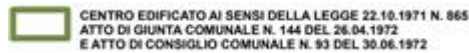
Bandella TAV.3, Piano Regolatore Generale.



Stralcio TAV.3_piano particolareggiato con identificazione dell'immobile oggetto di esecuzione.



Identificazione delle zonizzazione: zone miste saturate della città permanente (art.67-68 delle NTA)



Identificazione della zonizzazione: centro edificato ai sensi della Legge 22.10.1971 n.865, atto di Giunta Comunale n.144 del 26.04.1972 e atto di Consiglio Comunale n.93 del 30.06.1972.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 9, commi 1 bis ed 1 ter, della L. 53/94 e dell'art. 16 undecies, comma 1, DL 179/2012)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifica del pignoramento riferito solo al sub 3 e 8 ampliandolo anche con il sub 16

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

Costi di regolarizzazione:

- Modifica pignoramento: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 8, Particella 355, Subalterno 16, cantina.



agenzia entrate
 Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

Nota di trascrizione
 Registro generale n. 492
 Registro particolare n. 309
 Presentazione n. 8 del 16/01/2024
 Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione: Tasse € 295,00 Imposta sostitutiva € 49,00 Imposta di bollo € 184,00 Sostitutiva esenzione -

Inviare la formalità:
 Direzione Provinciale di Asc. n. 348
 Protocollo di ricevimento AP 299/1 del 2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Inscrittura: ATTO QUINQUENARIO
 Data: 15/12/2023
 Atto di natura: LINEA FIDUCIARIA DELEGATA DI FERMO
 Note: FERMO (FM)

Dati relativi alla convenzione

Spese: ATTO ESECUTIVO DI CANTILARE
 Espressamente: 729 VERBALE DI PIGNORAMENTO INGIUDICATO
 Volontaria estensione: NO

Altri dati

Per ogni presenza nella sezione D parti il bene relativo alle sezioni A, B, C e D
 Indirizzo: COLLE FIORE TER MARIE TORRE FRED O
 Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE VIA CROCE MENDOTTI N.112

Dati riepilogativi

Unità immobiliari: 1
 Superficie favore: 1
 Superficie contro: 1

Sezione B - Immobili

Unità immobiliare: 1

Immagine n. 1
 Comune: FERMO (FM)
 Indirizzo: COLLE FIORE
 Foglio: 8 Particella: 315 Subalterno: 3

Nota di trascrizione pignoramento pag. 1

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

Nota di trascrizione
 Registro generale n. 492
 Registro particolare n. 309
 Presentazione n. 8 del 16/01/2024
 Pag. 2 - Fine

Natura: A2 - ANTIQUAZIONE DI TIPO CIVILE
 Destinazione: 3,5 vani M. civico -

Indirizzo: PIANO STRADA CACCIONA

Immagine n. 2
 Comune: FERMO (FM)
 Indirizzo: COLLE FIORE
 Foglio: 8 Particella: 315 Subalterno: 3

Immagine n. 1
 Comune: FERMO (FM)
 Indirizzo: COLLE FIORE
 Foglio: 8 Particella: 315 Subalterno: 3

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
 Denominazione a ragione sociale: CONDOMIZIO PRIMAVERA
 Sede: PORTO SAN GIORGIO (FM)
 Codice fiscale: 80018420618
 Rappresentante dell'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di: 1/1

Centro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
 Cognome: D'ANNUNZIO
 Stato: 29/04/1957 a PORTO SAN GIORGIO (FM) Nome: PAOLO
 Stato: 31 Codice fiscale: 8904154020 U
 Rappresentante dell'unità immobiliare n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di: 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritengono utile indicare in fase della pubblicità immobiliare

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
 (normativa di riferimento: Certificazione impianti obbligatori ex L.46/90 e DM 37/08)
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazioni di conformità
 L'immobile risulta **conforme**.
 Questa situazione è riferita solamente a Beni oggetto di esecuzione.
 Gli impianti sono conformi alle normative dell'epoca in cui è stato costruito.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIALE BUONARROTI 127, QUARTIERE ZONA OMI - C1/SEMICENTRALE/PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SAN GIORGIO Viale Buonarroti 127, quartiere Zona OMI - C1/Semicentrale/PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **148,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 L'edificio residenziale si colloca in una zona semicentrale del Comune di Porto San Giorgio. Ben collegata con importanti vie di comunicazioni con i paesi limitrofi. La Chiesa San Giorgio con la Piazza e la SS 77 Strada Adriatica distano circa 500 ml, la stazione ferroviaria dista circa un chilometro, il mare circa due chilometri. Nelle vicinanze abbiamo la strada Domenico Collina, importante via di comunicazione che si ricongiunge alla Contrada Santa Petronilla, fino al Comune di Fermo. A meno di un chilometro abbiamo l'ospedale ed il distretto sanitario cittadino di Porto San



Giorgio. La zona è ricca di servizi e negozi di vendita al dettaglio.

Il fabbricato è stato costruito nel 1968 e successivamente ha subito lavori di Manutenzione Ordinaria, ultima nel 2019, per il rifacimento delle gronda, del frontalino del tetto e ripristino del manto stradale della corte esclusiva, lavori effettuati in edilizia libera per cui non è stata presentata alcuna pratica edilizia. Si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La struttura di complessivi 5 piani, di cui uno sotto strada ed uno completamente interrato, è costituita da travi e pilastri in cemento armato con solai in latero-cemento. E' circondato da ampia corte condominiale e giardino retrostante lungo il lato nord. E' accessibile da rampa condominiale e da un percorso pedonale.

L'immobile residenziale ospita n.7 appartamenti dal piano sottostrada al piano secondo, garage di pertinenza al piano sottostrada e cantine condominiali al piano interrato.

L'unità oggetto di esecuzione è un **appartamento sito al piano primo lato ovest**, precisamente quello contraddistinto all'interno 3 (**sub.3**), un **garage al piano sottostrada (sub.8)** ed una **cantina di pertinenza al piano interrato (sub.16)**.

L'appartamento al P1 ha un'altezza di 2,95 ml ed una S.U.L. di 138,00 mq distribuiti su un grande ingresso nella zona giorno dove affacciano una prima camera singola/studio, la cucina-pranzo con il retro cucina, il ripostiglio, il soggiorno ed un wc. Adiacente a questo primo corridoio abbiamo il disimpegno della zona notte con una camera matrimoniale, una cameretta ed un altro bagno. **I locali cucina e soggiorno** sono collegati esternamente da un **unico grande balcone di superficie 16,50 mq**. Anche **la camera matrimoniale** ha un **grande balcone angolare di 14,00 mq** che delimita la camera lungo il prospetto nord ed il prospetto ovest.

Il garage al piano sottostrada ha un'altezza pari a 3,00 mt ed una S.U.L. di 18,00 mq, ad esso si accede facilmente direttamente dalla corte condominiale esterna. E'provvisto di solo impianto elettrico e serranda avvolgibile manuale in ferro.

La cantina sita al piano interrato ha una S.U.L. di 12,00 mq con un'altezza pari a 3,00 mt. La cantina non ha accesso diretto dal vano scala che serve tutti gli appartamenti del condominio, ad essa si accede dall'ingresso secondario condominiale posto lungo il prospetto nord che serve esclusivamente le cantine del piano interrato. E'provvista di solo impianto elettrico e finestra in ferro con bocca di lupo in cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, interno interno 3, ha un'altezza interna di h= 2,95 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 355 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Strada Cacciona snc, piano: P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 27/12/1985, Repertorio n.48529, Registrato in data 16/01/1986 al n.217, Voltura n.4222/1986 in atti dal 27/07/1989. Coerenze: L'appartamento al P1 ha esposizione libera su tre lati, prospetti nord-sud ed ovest, mentre lungo il prospetto est confina con la scala condominiale di accesso ai piani superiori e con un appartamento di altrui proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 di cui 1 sottostrada piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

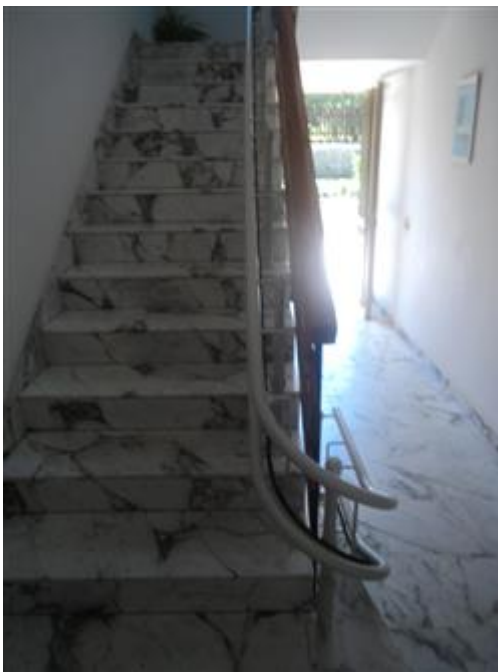




Ingresso condominiale posto al PT.



Appartamento oggetto di esecuzione contraddistinto all'interno 3 (Sub.3).



Scala condominiale di accesso ai piani superiori con dotazione di monta scale elettrico.



Esterno dell'appartamento, balcone posto sul lato sud.





Esterno del garage oggetto di esecuzione posto al piano sotto strada (Sub.8)



Ingresso esterno dal piano sotto strada alle cantine di pertinenza del piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro di Porto San Giorgio, Fermo, Pedaso, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Fermo, Torre di Palme..



Identificazione da Google Maps, Immobile sito in Viale Buonarroti n.127 nel Comune di Porto San Giorgio.



Identificazione da Mappe-Catasto, Immobile catastalmente identificato al Fg.8, Particella 355 (erroneamente non aggiornate e coincidenti con la part. 367-366)

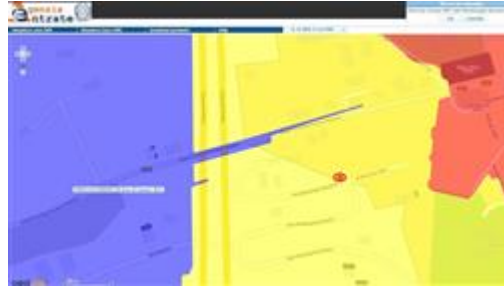


Esterno del fabbricato in Viale Buonarroti n.127 nel Comune di Porto San Giorgio.



Esterno del fabbricato in Viale Buonarroti n.127 nel Comune di Porto San Giorgio. Particolare accesso carrabile,





Zonizzazione Geopoi Omi Porto San Giorgio.

Esterno del fabbricato in Viale Buonarroti n.127 nel Comune di Porto San Giorgio. Particolare ingresso condominiale e rampa di accesso ai garage del piano seminterrato.

SERVIZI

- ospedale
- negozi al dettaglio
- teatro



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 3000
- ferrovia distante 1500
- porto distante 4000



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tutte le unità immobiliari si presentano in pessimo stato di manutenzione per incuria da parte del proprietario. L'appartamento ha pavimenti in gres porcellanato in tutta la casa tipica degli anni '70 ad eccezione della cucina dov'è presente il marmo. La porta principale d'ingresso e le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Sono inoltre presenti delle serrande avvolgibili in pvc. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti, l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a metano con termosifoni in ghisa, attualmente però il metano è stato staccato per morosità.

Il garage è dotato esclusivamente dell'impianto elettrico, ha un pavimento in gres porcellanato di colore rosso, ad esso si accede mediante serranda avvolgibile in ferro. La cantina si presenta allo stato grezzo, con pavimento in cemento in pessimo stato conservativo con colo impianto elettrico. Ha una finestra in ferro con bocca di lupo in cemento.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in Gres in tutta al di sotto della media



la casa e marmo nella cucina

infissi interni: porte e finestre realizzati in legno, le finestre sono ad unico vetro

infissi esterni: tapparelle avvolgibili realizzati in pvc

scaie: Scale condominiali con rivestimento in marmo con dotazione di monta scale elettrico

Degli Impianti:

termico: tradizionale con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. Impianto presente sono nell'appartamento Sub.3. Attualmente con la fornitura di metano interrotta.

elettrico: autonomo. Presente in tutte le unità immobiliari.

fognatura: tradizionale la reti di smaltimento è realizzata in pubblica

idrico: sottotraccia con alimentazione in pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica. Impianto presente solo nell'appartamento subalterno3.

al di sotto della media



al di sotto della media



buono



al di sotto della media



nella media



al di sopra della media



nella media



Interno dell'appartamento, particolare caldaia alimentata a metano.



Interno dell'appartamento, particolare primo bagno esistente.





Interno dell'appartamento, particolare secondo bagno esistente.



Interno del garage oggetto di esecuzione.



Interno della cantina di pertinenza (Sub.16), sita al piano interrato.



Ingresso dell'appartamento al P1 oggetto di esecuzione (Sub.3).

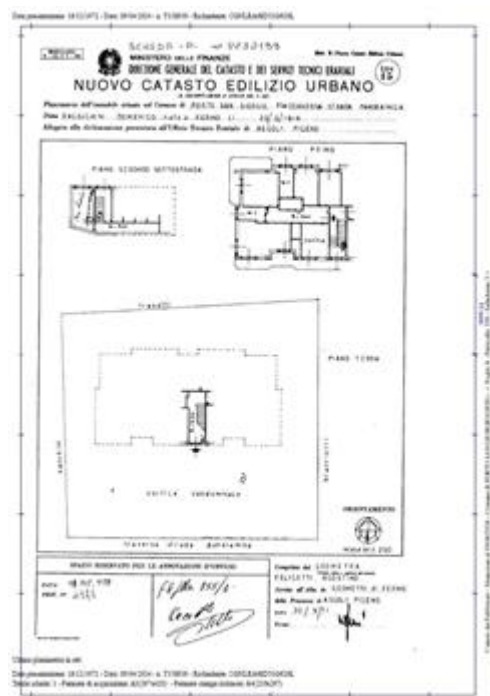
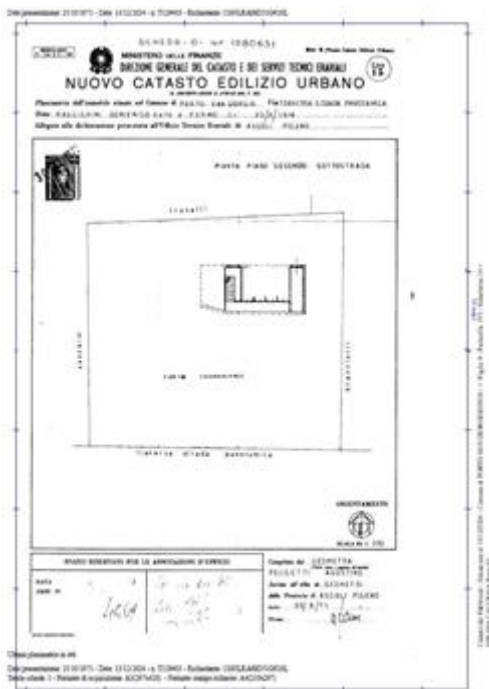
CONSISTENZA:

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 P1	138,00	x	100 %	=	138,00
Balconi dell'appartamento P1	30,50	x	33 %	=	10,07
Totale:	168,50				148,07





Planimetria catastale Cantina al piano interrato Subalterno 16.

Planimetria catastale Appartamento al piano primo Subalterno 3.



Planimetria catastale Garage al piano terra Subalterno 8.

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

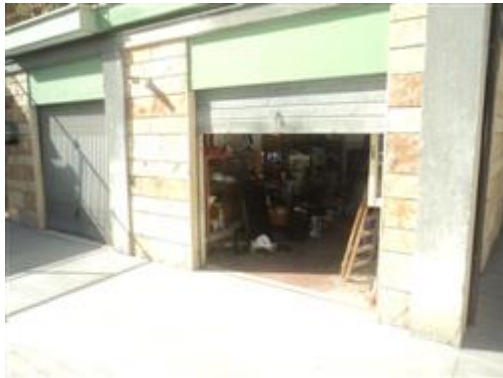
- foglio 8 particella 355 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq,



rendita 47,26 Euro, indirizzo catastale: Strada Cacciona , piano: Piano sottostrada, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 27/12/1985, Repertorio n.48529, Registrato in data 16/01/1986 al n.217, Voltura n.4222/1986 in atti dal 27/07/1989.

Coerenze: Il box auto sito al piano sotto strada confina a nord-ovest con beni di altrui proprietà mentre lungo i prospetti sud ed est con corte condominiale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage al piano sotto strada	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00



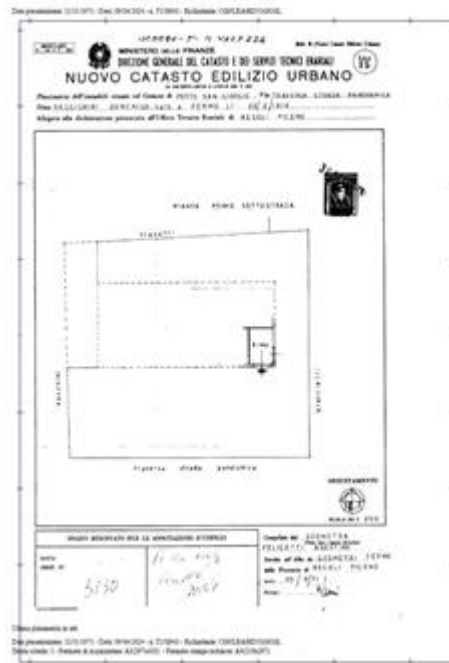
Esterno del garage al piano sotto strada (Sub.8)



Interno del garage al piano sotto strada (Sub.8)



Interno del garage al piano sotto strada (Sub.8)



Planimetria catastale Garage contraddistinto al fg.8, particella 355, subalterno 8.

cantina, composto da unico locale, identificato con il numero Sub.16.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 355 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0,5 vani, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: Strada Cacciona , piano: Piano interrato, intestato



a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 27/12/1985, Repertorio n.48529, Registrato in data 16/01/1986 al n.217, Voltura n.4222/1986 in atti dal 27/07/1989.

Coerenze: Cantine di altrui proprietà e corridoio condominiale, lato est e nord interrati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	12,00				3,00



Cantina sita al piano interrato Sub.16.



Accesso condominiale secondario posto lungo il prospetto Nord che serve esclusivamente le cantine poste al piano interrato.





Accesso condominiale secondario posto lungo il prospetto Nord che serve esclusivamente le cantine poste al piano interrato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento in buono stato manutentivo al P3 senza ascensore con 2 bagni. Costruito nel 1963 con classe energetica G.

Indirizzo: Via Maria Montessori, comune di Porto San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.608,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 175.750,00 pari a 1.528,26 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2024



Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento in buono stato conservativo sito al P1 senza ascensore con 2 bagni.

Indirizzo: Borgo Andrea Costa comune di Porto San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 2.133,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 304.000,00 pari a 2.026,67 Euro/mq

Distanza: 1,700.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in buono stato manutentivo sito al P3 servito da ascensore, con 2 bagni.

Indirizzo: Via Ugo Foscolo comune di Porto San Giorgio

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 304.000,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

Distanza: 2,700.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (09/12/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Porto San Giorgio in zona C1/semicentrale/porzione di territorio attorno al Capoluogo nell'anno 2024- I Semestre

Offerta: Abitazioni civili in buono stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.400,00

BORSINO IMMOBILIARE (09/12/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Porto San Giorgio in zona C1/semicentrale/porzione di territorio attorno al Capoluogo nell'anno 2024- I Semestre

Offerta: Abitazioni civili in buono stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 2.205,00

Valore massimo: 2.578,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

A. Appartamento al P1 Subalterno 3:

A.1_Abitazione: S.U.L. 138,00 mq x 100% = 138,00 mq Sup. Commerciale

A.2_Balconi dell'abitazione: 30,50 mq x 33%= 10,065 mq Sup. commerciale

Totale Sup. Commerciale = 148,06 mq x 1.409,37 €/mq= 208.671,32 €



Gagare al P sotto strada Subalterno 8:**Garage: S.U.L 18,00 mq Sup. Commerciale x 704,70 €/mq= 12.684,60 €****Cantina al Pinterrato Subalterno 16:****Cantina: S.U.L 12,00 mq Sup. Commerciale x 352,30 €/mq= 4.228,00 €****Superficie Commerciale complessiva dell'appartamento, del garage e della cantina = 160,065 mq****Valore Commerciale complessiva dell'appartamento, del garage e della cantina = 160,065 mq x 1.409,37 €/mq = 225.583,76 €**

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	175.750,00	304.000,00	304.000,00
Consistenza	160,06	115,00	150,00	160,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.608,70	2.133,33	2.000,00
Livello di piano	6,00	4,00	6,00	10,00
Manutenzione	3,00	6,00	8,00	7,00
Servizi igienici	6,00	6,00	7,00	6,00
Qualità delle finiture	3,00	8,00	8,00	7,00
Zona	7,00	7,00	10,00	9,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	146,46	253,33	253,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.528,26	1.528,26	1.528,26
Livello di piano	2 %	3.515,00	6.080,00	6.080,00
Manutenzione	2 %	3.515,00	6.080,00	6.080,00
Servizi igienici	2 %	3.515,00	6.080,00	6.080,00
Qualità delle finiture	2 %	3.515,00	6.080,00	6.080,00
Zona	2 %	3.515,00	6.080,00	6.080,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		175.750,00	304.000,00	304.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		68.863,43	15.374,30	91,70
Livello di piano		7.030,00	0,00	-24.320,00



Manutenzione	-10.545,00	-30.400,00	-24.320,00
Servizi igienici	0,00	-6.080,00	0,00
Qualità delle finiture	-17.575,00	-30.400,00	-24.320,00
Zona	0,00	-18.240,00	-12.160,00
Prezzo corretto	223.523,43	234.254,30	218.971,70

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **225.583,14**

Divergenza: 6,52% < **10%**

Confrontati le offerte sul mercato immobiliare di unità residenziali simili nello stesso Comune, preso at delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, considerata la manutenzione dell'immobile, la posizione, la data degli impianti e le caratteristiche costruttive si ritiene congruo adottare il valore unitario di 1.409,37 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	148,06	x	1.409,37	=	208.671,32
Valore superficie accessori:	12,00	x	1.409,37	=	16.912,44
					225.583,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 225.583,76**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 225.583,76**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

- critero comparativo di mercato
- critero dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali:
 - principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale;
 - principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato:

1- Geopoi Zona C1/Semicentrale/PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nel Comune di PORTO SAN GIORGIO Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione.

2 - Borsino Immobiliare ZonaC1/Semicentrale/PORZIONE DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nel Comune di PORTO SAN GIORGIO Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione.

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO E FERMO , ufficio del registro di FERMO , conservatoria dei registri immobiliari di FERMO , ufficio tecnico di COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO, agenzie: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili



nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it , osservatori del mercato immobiliare Geopoi-OMI e Borsino Immobiliare , ed inoltre: Siti on-line di vendita immobiliari come idealista.it, casa.it, immobiliare.it

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	148,06	12,00	225.583,76	225.583,76
				225.583,76 €	225.583,76 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.783,76**

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: **€. 5.327,94**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.455,82**

data 19/12/2024

il tecnico incaricato
Laura Cognigni

