



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento + soffitta + magazzino a PEDASO VIA GIOVANNI XXIII , della superficie commerciale di **128,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona residenziale semicentrale del comune di Pedaso, centro costiero dell'Adriatico . Fa parte di un intero edificio su 4 piani fuori terra costruito nei primi anni '80 con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio e copertura a doppia falda inclinata .Si accede all'appartamento posto al piano secondo da un'ampia scala censita come subalterno 1 BCNC . Esso è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e tre camere; presenta balconi su tre lati. Le finiture sono di mediocre fattezza , pavimenti in graniglia, rivestimenti in monocotture, infissi di porte e finestre in legno, serrandine in pvc. Sono presenti impianti tecnologici, caldaia autonoma e termosifoni. Non vi è aria condizionata e l'impianto elettrico è di vecchia realizzazione. L'appartamento è abitabile ma necessita di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento in quanto presenti numerose tracce di infiltrazioni e umidità con insalubrità delle pareti e degli ambienti. Anche esternamente i balconi sono molto degradati e gli infissi necessitano di sostituzione. IL livello sottotetto, soffitta, è stato ristrutturato nel 2013 con una sopraelevazione del colmo del solaio di copertura che attualmente risulta realizzato con travi in legno lamellare e tavolato. (vedi dettagli conformità edilizia) Si accede al livello dalla scala comune e attualmente è costituito da unico ambiente allo stato grezzo. Non vi sono infatti tramezzature che dividono lo stesso dalle altre proprietà (altri sub) ed è attualmente utilizzato come deposito. Presenta delle aperture finestrate . L'immobile è esternamente circondato da una corte comune di circa 700 mq e identificata con il subalterno 1 BCNC , recintata ma in maniera poco definita. E' in parte pavimentata ma in scarsa manutenzione . Non vi è ascensore nell'immobile e nemmeno condominio costituito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,70 appartamento - 2,98 colmo 0 ai lati soffitta. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 166 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XIII , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
il sub è adiacente al sub 14 nella porzione del livello sottotetto
- foglio 1 particella 166 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
il sub è adiacente al sub 12 nella porzione del livello sottotetto

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito all'incirca nel 1980, ristrutturato il sottotetto all'incirca nel 2013.

l'appartamento al piano secondo identificato al foglio 1 part 166 sub 12 confina:

sul lato nord con altra proprietà ovvero foglio 1 part 166 sub 13 il e con la scala sub 1 BCNC

su gli altri tre lati con la corte esterna sub 1 BCNC

il magazzino e la soffitta al piano terzo identificati al foglio 1 part 166 sub 12 e sub 14 confinano sul lato nord con con altra proprietà ovvero foglio 1 part 166 sub 13

sul lato est con altra proprietà ovvero foglio 1 part 166 sub 10 cat A/2 , su gli altri due lati con la corte esterna sub 1 BCNC

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.847,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato, sig. DATO OSCURATO e dalla sua famiglia, composta dalla moglie, sig.ra DATO OSCURATO e dal figlio, sig. DATO OSCURATO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' E GRAVAMI

ISCRIZIONE del 31/12/1998 - Registro Particolare 1733 Registro Generale 8497

Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 24497 del 28/12/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Annotazione n. 374 del 03/05/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Comunicazione n. 273 del 06/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 09/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 11/05/2006 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 4611

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/275 del 15/05/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare 1825 Registro Generale 7627

Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROV. AP Repertorio 42262 del 04/07/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

1. Annotazione n. 471 del 03/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 877 Registro Generale 1408

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 263 Registro Generale 1409

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104740/14154 del 18/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
ISCRIZIONE del 10/08/2010 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 6614
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 42262/2 del 06/08/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73
TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4678 Registro Generale 8092
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4679 Registro Generale 8093
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 888 Registro Generale 5794
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1652/2012 del 29/02/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare 562 Registro Generale 3785
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 406/2013 del 14/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 26/06/2013 - Registro Particolare 699 Registro Generale 4644
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 376/813 del 30/05/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 3177 Registro Generale 4343
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1369/2015 del 04/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 06/12/2016 - Registro Particolare 1359 Registro Generale 7801
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 861/816 del
02/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 31/07/2015. Risulta verificata la continuità delle trascrizioni
Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia.

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate le visure catastali storiche dei beni alla data del pignoramento ma è stato allegato l'estratto di mappa .

Non sonostate depositate la planimetrie catastali dei beni. Il ctu allega tutto alla perizia
Trattandosi beni di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non sono soggetti ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di esproprioazione per pubblica utilità

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: *Nessuna.*

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

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
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0	
Ulteriori avvertenze:	
non vi è condominio costituito	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/02/2009), con atto stipulato il 18/02/2009 a firma di Notaio Farina ai nn. 104739/14153 di repertorio, trascritto il 20/02/2009 a Fermo ai nn. 887/1408

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 Eusebi - 1/6 ciascuno gli altri eredi, in forza di denuncia di successione (dal 11/01/1999 fino al 09/11/2003), con atto stipulato il 11/01/1999, trascritto il 11/05/2006 a Fermo ai nn. 4611/2794

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/11/2003 fino al 18/02/2009), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 15/275 di repertorio, trascritto il 11/05/2006 a Fermo ai nn. 2794/4611

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le norme tecniche di attuazione prevedono anche in caso di ampliamento altezza massima dell'edificio di 12,50 ml

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **12/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tetto in sostituzione ed ampliamento dell'esistente ai sensi delle legge regionale "Piano Casa", presentata il 01/08/2013 con il n. 4108 prot. di protocollo, rilasciata il 06/08/2013, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non è stata depositata la pratica al genio civile, non è stato depositato inizio e fine lavori nei termini di legge e neanche pratica agibilità. Il permesso a costruire pertanto risulta decaduto e con perdita di efficacia

Concessione edilizia N. **03/06/1977** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciata il 18/07/1977 con il n. 1592 prot di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a successiva variante in corso d'opera presentata il 16/04/1980 e rilasciata il 19-22/05/1980 per modifica falde copertura da padiglione a doppia falda e allargamento cornicione da 0,90 a 1,20 oltre ad altre modifiche non riguardanti il bene in questione.

Pratica al Genio Civile 7437 del 02/03/1978, prot. n. 1281. La suddetta pratica manca di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico infatti relativamente all'abitabilità non sono pervenuti al CTU titoli relativi da parte dell'UTC del comune di Pedaso

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B - ZONA DI COMPLETAMENTO (ART.27 NTA). 5 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPENSORIO N.3 (BRUTI)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente all'appartamento (sub 12) lo stesso non risulta conforme alla concessione edilizia originaria in quanto presenta difformità nelle partizioni dei vani interni e nelle aperture finestrate. Inoltre per la concessione originaria per la costruzione dell'intero fabbricato non è stata mai depositata la relazione a struttura ultimata e neanche il collaudo statico Relativamente alle porzioni del livello sottotetto si evidenzia quanto segue: I subalterni interessati dalla procedura ovvero sub 12 (porzione soffitta) e sub 14 fanno parte di un più ampio livello sottotetto dove sono presenti altri subalterni di proprietà di altri soggetti. Tutti i subalterni sono catastalmente divisi ma non materialmente in quanto non sono presenti tramezzature a dividere gli spazi. Inoltre il permesso a costruire del 2013 per ampliamento del sottotetto elencato nei titoli edilizi risulta decaduto iperchè non sono state rispettate le scadenze di comunicazione inizio e fine lavori, non è stata mai depositata una pratica al genio civile (come da riscontro degli uffici). Non è presente agli atti neanche la pratica di agibilità del sottotetto. Il livello sottotetto risulta altresì non conforme al suddetto permesso di costruire in quanto la parte del colmo è stata realizzata di altezza superiore al titolo rilasciato (circa 50 cm cime da rilievo effettuato con laser scanner) e a quanto consentito dalle n.t.a del PRG (12,5ml h max) . Sono anche difformi le due aperture finestrate e le velux. Agli atti non è presente l'abitabilità/agibilità dell'intero fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria (art. 36 DPR 380/2001) condizionato al ripristino dello stato licenziato con la concessione edilizia originaria ovvero con un'altezza interna di ml 2,30 e massima dell'edificio di 12,50 ml . Il titolo PdC del 2013 risulta decaduto quindi quanto realizzato si annovera come abuso edilizio in assenza di titolo e vale ancora il criterio della doppia conformità che in questo caso specifico risulta non rispettata . (Art. 33,

comma 1 “Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.”) Tra l'altro ad oggi non è più in vigore il piano casa che permette di effettuare ampliamenti e agli atti non risulta nessuna pratica di condono. Dato che le difformità riguardano tutto il livello sottotetto l'ipotesi della sanatoria con la "fiscalizzazione" dovrebbe essere corredata da una perizia giurata di un tecnico incaricato che attesti che il ripristino con opere, ad oggi, andrebbe a compromettere staticamente la parte sottostante. Aspetti da valutare tramite apposita progettazione

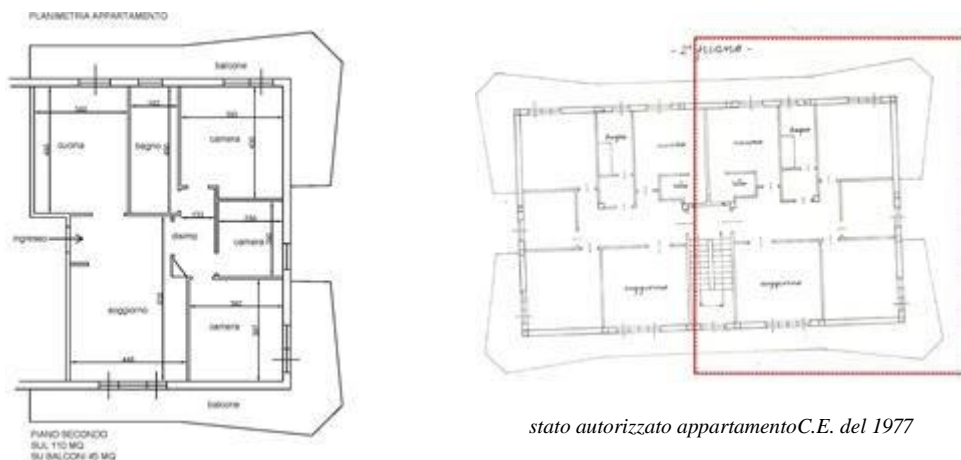
L'immobile risulta **non conforme**

Costi di regolarizzazione:

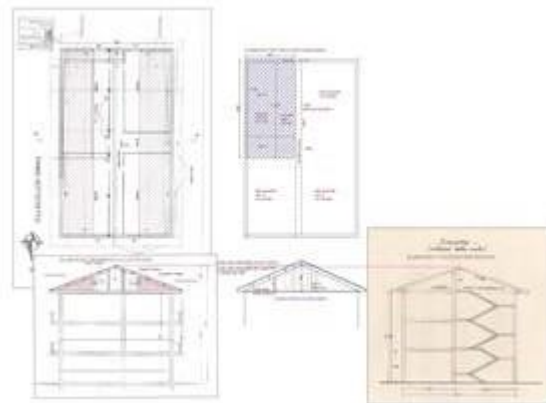
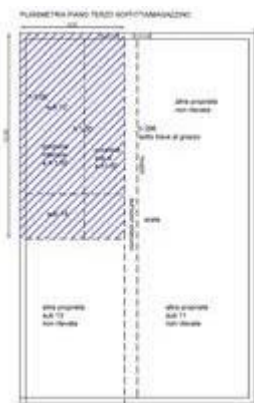
- PER APPARTAMENTO pratica edilizia scia in sanatoria + pratica sca per agibilità + idoneità statica + certificazione impianti: €5.000,00
- diritti di segreteria per scia e sca: €200,00
- oblazione per difformità : €1.000,00
- PER PIANO TERZO pratica permesso a costruire in sanatoria con pratica al genio civile (quota circa 1/4 su 6000) : €1.500,00
- diritti di segreteria per permesso a costruire in sanatoria art.36 DPR 380/2001 (quota circa 1/4 su € 100,00): €25,00
- opere edili di ripristino con abbassamento colmo (quota circa 1/4 dell'importo CME pari a circa € 60.000): €15.000,00
- ulteriori costi non prevedibili (quota circa 1/4 su € 4000): €1.000,00
- sanzione da applicare sull'intero piano, ai sensi dell'art. 36, comma 2 (circa 10% cme) 1/4 di € 6.000,00: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 g .

Si precisa che tali difformità riguardano anche le porzioni del sottotetto identificate con i subalterni 10-11-13 di proprietà di altri soggetti pertanto i costi per il ripristino della conformità dovranno essere ripartiti per le varie quote che il CTU ha approssimato nella misura di 1/4 spettante all'esecutato. Essi sono calcolati, trattandosi di stima, in via sommaria tramite confronto presso l'UTC e il computo metrico sommario delle opere necessarie è stato redatto sulla base del prezzario regionale vigente e non secondo i costi del mercato attuale. Tali spese potrebbero subire anche variazioni in relazione alle future decisioni e solo a seguito di apposita redazione di pratiche edilizie da parte di un tecnico incaricato e con progettazione esecutiva specifica in quanto ad oggi risulta difficile arrivare ad una quantificazione certa.

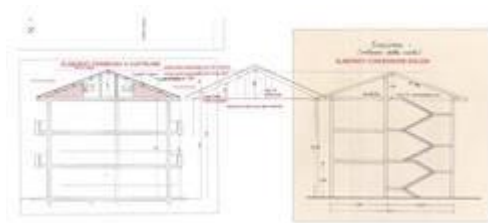


stato attuale appartamento sub 12



stato attuale porzione sottotetto sub 12 e 14

rappresentazione abusi



sezioni a confronto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO : conforme per visura catastale, non conforme planimetria catastale SOFFITTA/MAGAZZINO : conforme per visura catastale , non conforme per planimetria catastale e quote

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa

L'immobile risulta **non conforme**

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa appartamento + sottotetto: €.600,00
- spese catastali: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g.

Le variazioni catastali dovranno seguire le pratiche per l'ottenimento della conformità edilizia.

Andranno corretti tutti i documenti attinenti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: violazione delle norme tecniche di attuazione per quanto riguarda l'altezza massima del fabbricato e quindi del livello sottotetto

L'immobile risulta **non conforme**

Vale quanto specificato nel capitolo sulla conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PEDASO VIA GIOVANNI XXIII

APPARTAMENTO + SOFFITTA + MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento + soffitta + magazzino a PEDASO VIA GIOVANNI XXIII , della superficie commerciale di **128,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona residenziale semicentrale del comune di Pedaso, centro costiero dell'Adriatico . Fa parte di un intero edificio su 4 piani fuori terra costruito nei primi anni '80 con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio e copertura a doppia falda inclinata .Si accede all'appartamento posto al piano secondo da un'ampia scala censita come subalterno 1 BCNC . Esso è composto da un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno e tre camere; presenta balconi su tre lati. Le finiture sono di mediocre fattezza , pavimenti in graniglia, rivestimenti in monocotture, infissi di porte e finestre in legno, serrandine in pvc. Sono presenti impianti tecnologici, caldaia autonome e termosifoni. Non vi è aria condizionata e l'impianto elettrico è di vecchia realizzazione. L'appartamento è abitabile ma necessita di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento in quanto presenti numerose tracce di infiltrazioni e umidità con insalubrità delle pareti e degli ambienti. Anche esternamente i balconi sono molto degradati e gli infissi necessitano di sostituzione. IL livello sottotetto, soffitta, è stato ristrutturato nel 2013 con una sopraelevazione del colmo del solaio di copertura che attualmente risulta realizzato con travi in legno lamellare e tavolato. (vedi dettagli conformità edilizia) Si accede al livello dalla scala comune e attualmente è costituito da unico ambiente allo stato grezzo. Non vi sono infatti tramezzature che dividono lo stesso dalle altre proprietà (altri sub) ed è attualmente utilizzato come deposito. Presenta delle aperture finestrate . L'immobile è esternamente circondato da una corte comune di circa 700 mq e identificata con il subalterno 1 BCNC , recintata ma in maniera poco definita. E' in parte pavimentata ma in scarsa manutenzione . Non vi è ascensore nell'immobile e nemmeno condominio costituito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,70 appartamento - 2,98 colmo 0 ai lati soffitta. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 166 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XIII , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
il sub è adiacente al sub 14 nella porzione del livello sottotetto
- foglio 1 particella 166 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
il sub è adiacente al sub 12 nella porzione del livello sottotetto

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito all'incirca nel 1980, ristrutturato il sottotetto all'incirca nel 2013.

L'appartamento al piano secondo identificato al foglio 1 part 166 sub 12 confina:

sul lato nord con altra proprietà ovvero foglio 1 part 166 sub 13 il e con la scala sub 1 BCNC

su gli altri tre lati con la corte esterna sub 1 BCNC

il magazzino e la soffitta al piano terzo identificati al foglio 1 part 166 sub 12 e sub 14 confinano sul lato nord con con altra proprietà ovvero foglio 1 part 166 sub 13

sul lato est con altra proprietà ovvero foglio 1 part 166 sub 10 cat A/2 , su gli atri due lati con la corte esterna sub 1 BCNC



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Grottammare, Cupramarittima, San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, paesaggio rurale vallata fiume aso, contea dei ciliegi, .



SERVIZI

- parco giochi
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 500 m
- autobus distante 500 m
- ferrovia distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

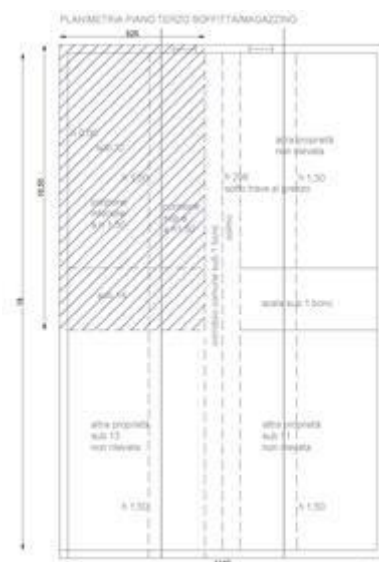
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
balconi	45,00	x	25 %	=	11,25
soffitta porzione sup ad h 1,50	21,00	x	35 %	=	7,35
soffitta porzione inf ad h 1,50	34,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	210,00				128,60



planimetria appartamento



planimetria soffitta/magazzino sub 12 e sub 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORI OMI abitazioni civili in normale stato di manutenzione

MIN € 1250,00 MAX € 1700,00

PREZZI MEDI DI VENDITA zone limitrofe € 1300,00

Considerato lo stato di conservazione del bene si può stimare un prezzo medio di mercato pari ad € 1.100,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,60 x 1.100,00 = **141.460,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione e risanamento	-28.292,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.168,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 113.168,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili o limitrofe e sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al primo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori

correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e alle difformità rilevate. Nel caso in questione sono stati dal calcolo scorporati i costi sommari per il ripristino delle difformità rilevate e calcolati in quota approssimativa di porzione in quanto esse ricadeono anche su altre proprietà. Sono stati scorporati anche i costi per opere di manutenzione straordinaria e ulteriori decurtazioni per vizi e non immediatezza della vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Pedaso, osservatori del mercato immobiliare Omi, WEB, Immobiliare.it, Idealista,

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento + soffitta + magazzino	128,60	0,00	113.168,00	113.168,00
				113.168,00 €	113.168,00 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 3.395,04
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 25.925,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.847,96

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% 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:	€. 2.515,44
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:	€. 332,52
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

magazzino a PEDASO VIA GIOVANNI XXIII , della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona residenziale semicentrale del comune di Pedaso, centro costiero dell'Adriatico . Fa parte di un intero edificio su 4 piani fuori terra costruito nei primi anni '80 con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio e copertura a falde . Si accede al magazzino da un'ampia corte recintata e tramite due ampie aperture a serranda metallica. Internamente è allo stato grezzo ed è utilizzato come magazzino. E' presente impianto elettrico e di illuminazione di servizio con neon a soffitto. L'immobile è esternamente circondato da una corte comune recintata di circa 700 mq e identificata come BCNC con il subalterno 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 325 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 166 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
ex sub 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito all'incirca nel 1980. Il sottotetto dell'intero immobile è stato ristrutturato all'incirca nel 2013

il magazzino confina

lato nord con altra proprietà sub 15 C/2 magazzino

lato sud e est con il subalterno 1 (corte bcnc)

lato ovest con altra proprietà sub 16 C/2 magazzino

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.700,00

Data di conclusione della relazione: **27/03/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile è attualmente usato dall'esecutato, sig. DATO OSCURATO e dalla sua famiglia, composta dalla moglie, sig.ra DATO OSCURATO e dal figlio, sig DATO OSCURATO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' E GRAVAMI

ISCRIZIONE del 31/12/1998 - Registro Particolare 1733 Registro Generale 8497
Pubblico ufficiale DR. ALBINO FARINA Repertorio 24497 del 28/12/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
1. Annotazione n. 374 del 03/05/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Comunicazione n. 273 del 06/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/01/2018.
Cancellazione totale eseguita in data 09/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 11/05/2006 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 4611
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/275 del 15/05/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 12/07/2007 - Registro Particolare 1825 Registro Generale 7627
Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PROV. AP Repertorio 42262 del 04/07/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
1. Annotazione n. 471 del 03/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 877 Registro Generale 1408
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

ISCRIZIONE del 20/02/2009 - Registro Particolare 263 Registro Generale 1409
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104740/14154 del 18/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 10/08/2010 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 6614
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 42262/2 del 06/08/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART 77 DPR 602/73

TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4678 Registro Generale 8092
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4679 Registro Generale 8093
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 104739/14153 del 18/02/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 888 Registro Generale 5794
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1652/2012 del 29/02/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare 562 Registro Generale 3785
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 406/2013 del 14/05/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 26/06/2013 - Registro Particolare 699 Registro Generale 4644
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 376/813 del 30/05/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 3177 Registro Generale 4343
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1369/2015 del 04/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 06/12/2016 - Registro Particolare 1359 Registro Generale 7801
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 861/816 del
02/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione
notarile in data 31/07/2015. Risulta verificata la continuità delle trascrizioni
Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni
la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura
e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili
alla compialazione della perizia.

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate
le visure catastali storiche dei beni alla data del pignoramento ma è stato allegato l'estratto di mappa .

Non sonstate depositate la planimetrie catastali dei beni. Il ctu allega tutto alla perizia
Trattandosi beni di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi
catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non sono soggetti ad applicazione IVA in caso di vendita
immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

Il ctu ha richiesto i certificati al comune competente e allega tutto al deposito della perizia

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriaazione per pubblica utilità

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

Millesimi condominiali:	0
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 divisione (dal 18/02/2009), con atto stipulato il 18/02/2009 a firma di Notaio Farina ai nn. 104739/14153 di repertorio, trascritto il 20/02/2009 a Fermo ai nn. 887/1408

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 Eusebi - 1/6 ciascuno gli altri eredi, in forza di denuncia di successione (dal 11/01/1999 fino al 09/11/2003), con atto stipulato il 11/01/1999, trascritto il 11/05/2006 a Fermo ai nn. 4611/2794

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 09/11/2003 fino al 18/02/2009), con atto stipulato il 15/05/2003 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. 15/275 di repertorio, trascritto il 11/05/2006 a Fermo ai nn. 2794/4611

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **03/06/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciata il 18/07/1977 con il n. 1592 prot di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a successiva variante in corso d'opera presentata il 16/04/1980 e rilasciata il 19-22/05/1980 per modifica falde copertura dell'intero edificio da padiglione a doppia falda e allargamento cornicione da 0,90 a 1,20 oltre ad altre modifiche non riguardanti il bene in questione. Pratica al Genio Civile 7437 del 02/03/1978, prot. n. 1281. La suddetta pratica manca di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico. Relativamente all'abitabilità non sono pervenuti al CTU titoli relativi da parte dell'UTC del comune di Pedaso

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B - ZONA DI COMPLETAMENTO (ART.27 NTA). 5 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPENSORIO N.3 (BRUTI)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità su suddivisione interna e difformità prospettiche in quanto nello stato licenziato al piano terra non erano state suddivise le porzioni secondo le proprietà e le aperture laterali lato sud risultano murate in quanto vi è stata successivamente la realizzazione di altro manufatto in aderenza. Inoltre da far presente che l'intero fabbricato risulta non conforme in quanto la parte del colmo relativa al terzo livello sottotetto è stata realizzata, a seguito di interventi edilizi effettuati dopo il 2013, di altezza superiore ai titoli abilitativi e a quanto consentito dalle n.t.a del PRG. L'intero fabbricato è privo di relazione a struttura ultimata e di collaudo statico a seguito delle modifiche apportate.

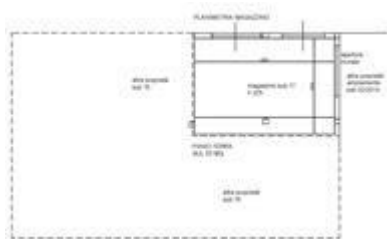
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica SCIA in sanatoria (tenere presente anche quanto detto relativamente all'intero fabbricato)

L'immobile risulta **non conforme**

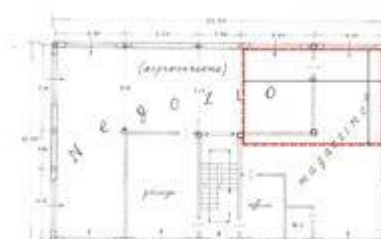
Costi di regolarizzazione:

- pratica SCIA in sanatoria + SCA agibilità + idoneità statica + relazione e collaudo statico: €3.000,00
- oblazione: €1.000,00
- diritti di segreteria per scia e per sca : €200,00
- altre spese non prevedibili : €1.000,00

Si precisa che le difformità dell'intero edificio riguardano anche altre proprietà e quindi anche gli altri subalterni del piano terra ovvero sub 3-15-16 Si precisa che tutte le future trasformazioni del bene o successive pratiche edilizie dovranno tenere in considerazione la situazione relativa alle difformità dell'intero fabbricato in particolare alla mancanza di collaudo statico. Alcuni costi andranno ripartiti in quota e ad oggi è stato possibile computarli solamente in maniera sommaria



stato attuale



stato autorizzato c.e 10/07/1977

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Da sistemare a seguito di SCIA in sanatoria

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PEDASO VIA GIOVANNI XXIII

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a PEDASO VIA GIOVANNI XXIII , della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è localizzato in zona residenziale semicentrale del comune di Pedaso, centro costiero dell'Adriatico . Fa parte di un intero edificio su 4 piani fuori terra costruito nei primi anni '80 con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, pareti di tamponamento in laterizio e copertura a falde . Si accede al magazzino da un'ampia corte recintata e tramite due ampie aperture a serranda metallica. Internamente è allo stato grezzo ed è utilizzato come magazzino. E' presente impianto elettrico e di illuminazione di servizio con neon a soffitto. L'immobile è esternamente circondato da una corte comune recintata di circa 700 mq e identificata come BCNC con il subalterno 1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 325 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 166 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 12/12/2023
ex sub 2

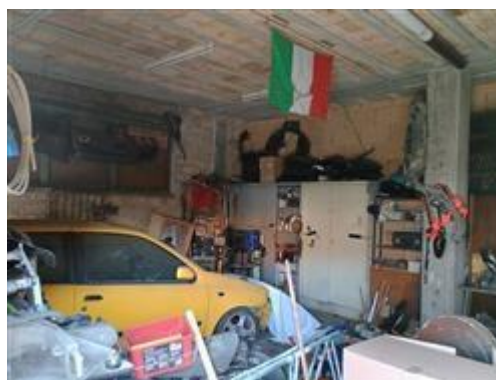
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito all'incirca nel 1980. Il sottotetto dell'intero immobile è stato ristrutturato all'incirca nel 2013

il magazzino confina

lato nord con altra proprietà sub 15 C/2 magazzino

lato sud e est con il subalterno 1 (corte bcnc)

lato ovest con altra proprietà sub 16 C/2 magazzino





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Grottammare, Cupramarittima, San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, paesaggio rurale vallata fiume aso, contea dei ciliegi, .

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

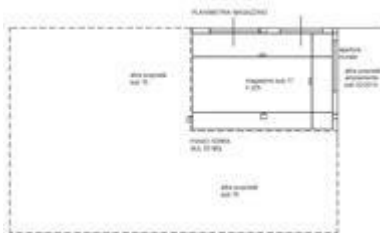


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAGAZZINO	53,00	x	50 %	=	26,50
Totale:	53,00				26,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è considerato il valore OMI assimilabile a quello dei box/garage in normale stato di manutenzione
MIN € 810,00 MAX € 1100,00

in zone limitrofe non sono state rilevate quotazioni per vendite di magazzini ma secondo una stima relativa alle caratteristiche del bene si ritiene congruo dare un valore pari ad € 900/mq considerando il fattore di incidenza pari al 50% relativo alla consistenza

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	26,50	x	900,00	=	23.850,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.850,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.850,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili o limitrofe e sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al primo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori

correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e alle difformità

rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Pedaso, osservatori del mercato immobiliare Omi, WEB, Immobiliare.it, Idealista

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino	26,50	0,00	23.850,00	23.850,00
				23.850,00 €	23.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.650,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 932,50**

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: **€. 17,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.700,00**

data 27/03/2025

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri