



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: ms.rocchi@gmail.com

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale di **105,77** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo, all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (sub 12). L'intero fabbricato si affaccia su Via Marzabotto e Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente ha i prospetti in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista e con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicanti tramite due vani scale comuni; al piano primo e al secondo ci sono due appartamenti per piano raggiungibili tramite due vani scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. In dettaglio l'appartamento, avente accesso da scale e ingresso comune, internamente è diviso in zona giorno, con angolo cottura, un bagno e due camere con affaccio su un balcone comunicante. Le rifiniture interne per tutto l'appartamento sono: pavimento in gress, porte interne ed infissi in legno, serrandine in pvc e presenza di climatizzatore nelle sole camere. Nel complesso l'appartamento è in discrete condizioni, il bagno è stato rinnovato recentemente. Da segnalare che attualmente l'appartamento è comunicante tramite una porta interna con altro appartamento confinante (LOTTO 2) della stessa proprietà; l'impianto di riscaldamento è alimentato con una caldaia a biomassa che è in comune con l'altro appartamento (LOTTO 2) e tale caldaia è posizionata all'interno del garage (LOTTO 2) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala sub13 (bcnc), ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 472 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'appartamento confina: nord-ovest e nord-est prospetto su corte comune (sub 12), sud-est appartamento stessa proprietà (sub 2), sud-ovest scala comuni (sub 13)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.

B garage attualmente ad uso studio a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale di **23,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage attualmente ad uso studio al piano terra, all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (sub 12). L'intero fabbricato si affaccia su Via Marzabotto e Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente ha i prospetti in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista, con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso

ufficio privato e un laboratorio, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicanti tramite due vani scale comuni; il piano primo e al secondo ci sono due appartamenti per piano raggiungibili tramite vano scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. Il locale a destinazione garage (catastalmente e urbanisticamente), nello stato di fatto, è stato adibito ad uso studio privato. Le rifiniture del locale sono: pavimenti interni in parquet laminato, infissi in legno e serrande in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala sub14 (bcnc), ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 472 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il garage (studio) confina a nord con garage stessa proprietà (sub4), est e sud con affaccio su corte, ovest ingresso e vano scala comuni (sub14).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.

C box singolo a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale di **9,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il manufatto posto all'interno della corte, ha una struttura semplice rettangolare di modeste dimensioni, con copertura tetto a capanna, internamente diviso in due locali distinti ad uso garage con ingresso esterno esclusivo, rifinito con pavimento in gress, tinteggiato, finestra in legno e serranda basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 m (media). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 472 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il manufatto posto all'interno della corte confina con: a ovest con garage altra proprietà (sub 10) per il restante con la corte comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.116,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.800,00
Data di conclusione della relazione:	07/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Dal debitore e dal suo nucleo familiare [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto Certificato di denunciata successione Numero di Repertorio 241403/88888/22 del 22/06/2022 - Trascritto il 06/07/2022 - R. P. 4400 R. G. 5929 (vedi allegato)

Atto Giudiziario Accettazione di Eredità Numero Repertorio 743 del 21/11/2024 - Trascritto il 20/03/2025 - R. P. 1684 R. G. 2496 (vedi allegato)

Tutte le Trascrizioni sono allegare alla presente perizia.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/08/2020 a firma di Ufficio del Giudice di Pace ai nn. 588/2020 di repertorio, registrata il 08/09/2020 a Fermo ai nn. R.P. 804- R.G. 5563, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 8000,00 €.

Importo capitale: 4.003,46 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/01/2013 a firma di Notaio Rocchetti Alessandro ai nn. 9969/3329 di repertorio, registrata il 15/01/2013 a Fermo ai nn. R.P. 31- R.G. 330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 175.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 €.

Durata ipoteca: 16 anni e 10 mesi.

Soggetti contro in qualità di terzo datore di ipoteca sig.ri [REDACTED] Soggetti contro debitori non datore i sig.ri [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2009 a firma di Notaio Rocchetti Alessandro ai nn. 8658/2358 di repertorio, registrata il 27/11/2009 a Fermo ai nn. R.P. 2269 - R.G. 10180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Soggetti Terzo Datore di Ipoteca i sig.ri [REDACTED] Soggetti debitore non datore i sig.ri [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2023 a firma di U.N.E.P. Del Tribunale di Fermo ai nn. 541/2023 di repertorio, registrata il 21/04/2023 a Fermo ai nn. R. P. 2554- R. G. 3534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La denuncia di successione è stata accettata con Atto Giudiziario di accettazione di eredità del 21/11/2024 (vedi allegato)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Prop. 1/2 ciascuno, in forza di Successione (dal 30/05/2022), con atto stipulato il 22/06/2022 ai nn. 241403/88888/22 di repertorio, registrato il 06/07/2022 a Fermo ai nn. R.P. 4400 -R.G. 5929

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **12/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato Civile , rilasciata il 13/05/1966 con il n. Prot. 1240 di protocollo, agibilità del 13/06/1967

Licenza di Costruzione N. **27/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato ad uso laboratorio, rilasciata il 26/10/1971

Licenza di Costruzione N. **43/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Ampliamento e sopraelevazione, rilasciata il 29/11/1976 con il n. N. 43 di protocollo, agibilità del 28/03/1983

Richiesta di ampliamenti fabbricato ad uso accessorio N. **14a/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **37/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato ad uso garage, rilasciata il 11/07/1994 con il n. prot. 1046 di protocollo

Concessione in sanatoria riferito al Condono n. 166/1986 sia per il fabbricato che per l'accessorio. N. **24/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/04/1993

CIL N. **prot. 4618**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere manutenzione ordinaria parti comuni - installazione fotovoltaico - realizzazione wc al pt - installazione caldaia pellet, presentata il 11/10/2012 con il n. prot. 4618 di protocollo.

I lavori descritti nella pratica depositata sono stati eseguiti in parte, nello specifico solo il ripristino del tetto e dei balconi, mentre per la C.T. non è stata realizzata a norma.

CIL N. **prot. 4594**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna corte, presentata il 06/11/2015 con il n. prot. 4594 di protocollo

CILAS N. **prot. 9853**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020.

LAVORI NON ESEGUITI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. C.C. n. 5 del 06/02/2004 - approvato Del. C.C. n. 9 del 24/03/2006 e successive, l'immobile ricade in zona Zona B completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 18 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SERVIGLIANO VIA MARZABOTTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale di **105,77** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo, all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (sub 12). L'intero fabbricato si affaccia su Via Marzabotto e Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente ha i prospetti in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista e con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicanti tramite due vani scale comuni; al piano primo e al secondo ci sono due appartamenti per piano raggiungibili tramite due vani scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. In dettaglio l'appartamento, avente accesso da scale e ingresso comune, internamente è diviso in zona giorno, con angolo cottura, un bagno e due camere con affaccio su un balcone comunicante. Le rifiniture interne per tutto l'appartamento sono: pavimento in gress, porte interne ed infissi in legno, serrandine in pvc e presenza di climatizzatore nelle sole camere. Nel complesso l'appartamento è in discrete condizioni, il bagno è stato rinnovato recentemente. Da segnalare che attualmente l'appartamento è comunicante tramite una porta interna con altro appartamento confinante (LOTTO 2) della stessa proprietà; l'impianto di riscaldamento è alimentato con una caldaia a biomassa che è in comune con l'altro appartamento (LOTTO 2) e tale caldaia è posizionata all'interno del garage (LOTTO 2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala sub13 (bcnc), ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 472 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'appartamento confina: nord-ovest e nord-est prospetto su corte comune (sub 12), sud-est appartamento stessa proprietà (sub 2), sud-ovest scala comuni (sub 13)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Belmonte Piceno (FM) - Falerone (FM) - Monte San Martino (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- centro sportivo
- supermercato
- parco giochi
- palestra
- musci



COLLEGAMENTI

ferrovia distante stazione Porto Sant'Elpidio a



circa 35 km
 autostrada distante casello di Porto Sant'Elpidio a
 35 minuti
 autobus distante al centro di Servigliano



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	102,60	x	100 %	=	102,60
balcone	10,56	x	30 %	=	3,17
Totale:	113,16				105,77

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,77 x 950,00 = **100.481,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spesa da sostenere per chiusura porta di collegamento con l'appartamento confinante di importo complessivo di 1000€ per la quota di 1/2 ciascuno	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99.981,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99.981,50

BENI IN SERVIGLIANO VIA MARZABOTTO
GARAGE ATTUALMENTE AD USO STUDIO
 DI CUI AL PUNTO B

garage attualmente ad uso studio a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale

di **23,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

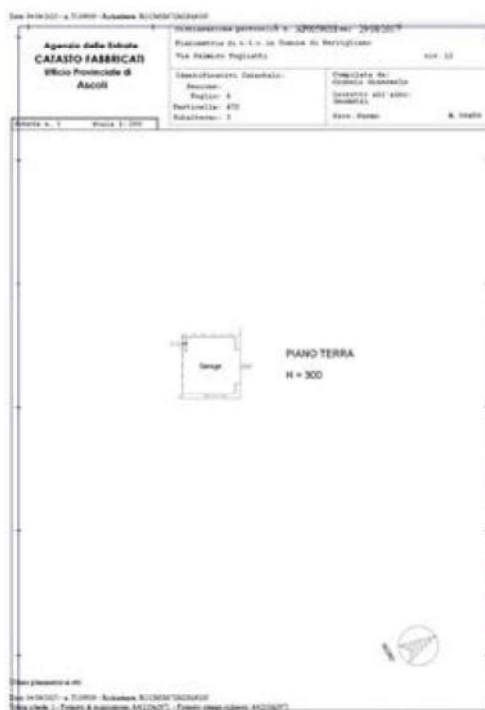
Garage attualmente ad uso studio al piano terra, all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (sub 12). L'intero fabbricato si affaccia su Via Marzabotto e Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente ha i prospetti in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista, con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicanti tramite due vani scale comuni; il piano primo e al secondo ci sono due appartamenti per piano raggiungibili tramite vano scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. Il locale a destinazione garage (catastalmente e urbanisticamente), nello stato di fatto, è stato adibito ad uso studio privato. Le rifiniture del locale sono: pavimenti interni in parquet laminato, infissi in legno e serrande in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala sub14 (bcnc), ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 472 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il garage (studio) confina a nord con garage stessa proprietà (sub4), est e sud con affaccio su corte, ovest ingresso e vano scala comuni (sub14).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

mista (i più importanti centri limitrofi sono Belmonte Piceno (FM) - Falerone (FM) - Monte San Martino (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- centro sportivo
- supermercato
- parco giochi
- palestra
- musei

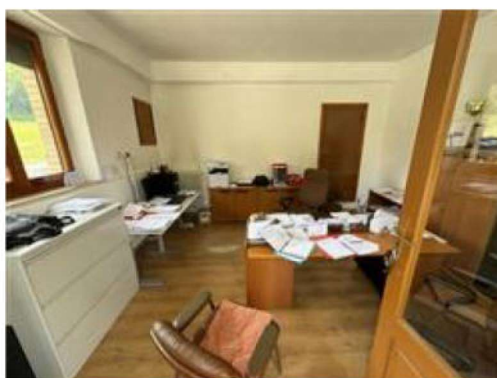


COLLEGAMENTI

- ferrovia distante stazione Porto Sant'Elpidio a circa 35 km
- autostrada distante casello di Porto Sant'Elpidio a 35 minuti
- autobus distante al centro di Servigliano



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
garage (studio)	23,40	x	100 %	=	23,40
Totale:	23,40				23,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,40 x 500,00 = **11.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.700,00**

BENI IN SERVIGLIANO VIA MARZABOTTO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale di **9,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il manufatto posto all'interno della corte, ha una struttura semplice rettangolare di modeste dimensioni, con copertura tetto a capanna, internamente diviso in due locali distinti ad uso garage con ingresso esterno esclusivo, rifinito con pavimento in gress, tinteggiato, finestra in legno e serranda basculante in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 m (media). Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 472 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 25,31 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il manufatto posto all'interno della corte confina con: a ovest con garage altra proprietà (sub 10) per il restante con la corte comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Belmonte Piceno (FM) - Falerone (FM) - Monte San Martino (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- centro sportivo
- supermercato
- parco giochi
- palestra
- musci



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante stazione Porto Sant'Elpidio a circa 35 km
- autostrada distante casello di Porto Sant'Elpidio a 35 minuti
- autobus distante al centro di Servigliano



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
garage	18,72	x	50 %	=	9,36
Totale:	18,72				9,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,36 x 400,00 = 3.744,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.744,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.744,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.), sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si utilizza il metodo a confronto, tenendo conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Ascoli Piceno, ufficio del registro di Sister- Conservatoria di Fermo, ufficio tecnico di Servigliano, agenzie: Bollettino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	105,77	0,00	99.981,50	99.981,50
	garage				
B	attualmente ad uso studio	23,40	0,00	11.700,00	11.700,00
C	box singolo	9,36	0,00	3.744,00	3.744,00
				115.425,50 €	115.425,50 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 2.308,51**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.116,99**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.262,34**

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: **€. 54,65**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale di **125,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo, all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (bcnc sub 12). L'intero fabbricato si affaccia sia su Via Marzabotto che su Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente i prospetti sono in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista, con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicanti tramite due vani scale comuni; ad ogni piano (sia al piano primo che al piano secondo) ci sono due appartamenti raggiungibili tramite due vani scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. Nello specifico l'appartamento, è suddiviso in zona giorno con ingresso, cucina con angolo cottura e soggiorno e zona notte da disimpegno, due camere, un bagno e un locale pluriuso in cui vi è una porta comunicante con appartamento confinante (LOTTO 2) della stessa proprietà. Sia prospetto nord che ad est è presente un balcone comunicante, mentre a sud in corrispondenza della camera insiste un terrazzo. Le rifiniture interne sono: pavimento in gress; infissi, porte interne e porta ingresso in legno; serrandine in pvc e presenza di climatizzatore nelle sole camere. Gli impianti tecnologici sono dell'epoca di costruzione; nella cucina è presente un camino, l'impianto di riscaldamento è alimentato con una caldaia a biomassa che è in comune con l'altro appartamento (LOTTO 1) e tale caldaia è posizionata all'interno del garage. Nel complesso, sono necessari opere di manutenzione ordinaria di tinteggiatura per presenza di umidità in corrispondenza del soffitto e crepe superficiali.

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

- foglio 6 particella 472 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'appartamento confina con a nord con appartamento stessa proprietà (sub 8) a ovest scala comune (sub 14)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.

B box singolo a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale di **64,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano terra, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicante al vano scale comune, posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (bcnc sub 12). L'intero fabbricato si affaccia sia su Via Marzabotto che Via Togliatti, costruito negli anni '60/'70, esternamente i prospetti sono in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista, con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio con accesso esclusivo esterno e internamente comunicante tramite due vani scale comuni; per ogni piano, (sia al piano primo che al secondo) ci sono due appartamenti, raggiungibili tramite due vani scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. In dettaglio il garage è costituito da unico vano con presenza con all'interno di una centrale termica realizzata non a norma, con caldaia biomassa, che attualmente serve gli appartamenti al piano secondo (a seguito della vendita dovrà essere scollegato l'appartamento del LOTTO 1). Si informa che per la messa a norma dell'impianto si dovrà richiedere apposito preventivo a CAT (centro assistenza tecnica) specializzato, il quale farà il sopralluogo, relazione tecnica di riscontro ed elenco dei lavori necessari per adeguamento. Le rifiniture sono: pavimenti interni graniglia, porta interna ed esterna in legno e accesso carrabile con serranda in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 472 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 58 mq, rendita 122,81 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti n 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Garage Confina a Nord con laboratorio di altra proprietà (sub6), Est e Ovest su corte comune (sub12), a Sud con Garage stessa proprietà (sub3) e vano scale e ingresso comune (sub14).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.528,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.900,00
Data di conclusione della relazione:	07/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
l'appartamento è attualmente libero anche se insiste ancora la residenza dell'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto Certificato di denunciata successione Numero di Repertorio 241403/88888/22 del 22/06/2022 - Trascritto il 06/07/2022 - R. P. 4400 R. G. 5929 (vedi allegato)

Atto Giudiziario Accettazione di Eredità Numero Repertorio 743 del 21/11/2024 - Trascritto il 20/03/2025 - R. P. 1684 R. G. 2496 (vedi allegato)

Tutte le Trascrizioni sono allegate alla presente perizia.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/08/2020 a firma di Ufficio del Giudice di Pace ai nn. 588/2020 di repertorio, registrata il 08/09/2020 a Fermo ai nn. R.P. 804- R.G. 5563, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 8000,00 €.

Importo capitale: 4.003,46 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/01/2013 a firma di Notaio Rocchetti Alessandro ai nn. 9969/3329 di repertorio, registrata il 15/01/2013 a Fermo ai nn. R.P. 31- R.G. 330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 175.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 €.

Durata ipoteca: 16 anni e 10 mesi.

Soggetti contro in qualità di terzo datore di ipoteca sig.ri [REDACTED] Soggetti contro debitori non datore i sig.ri [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2009 a firma di Notaio Rocchetti Alessandro ai nn. 8658/2358 di repertorio, registrata il 27/11/2009 a Fermo ai nn. R.P. 2269 - R.G. 10180, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Soggetti Terzo Datore di Ipoteca i sig.ri [REDACTED] Soggetti debitore non datore i sig.ri [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2023 a firma di U.N.E.P. Del Tribunale di Fermo ai nn. 541/2023 di

repertorio, registrata il 21/04/2023 a Fermo ai nn. R. P. 2554- R. G. 3534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La denuncia di successione è stata accettata con Atto Giudiziario di accettazione di eredità del 21/11/2024 (vedi allegato)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Prop. 1/2 ciascuno, in forza di Successione (dal 30/05/2022), con atto stipulato il 22/06/2022 ai nn. 241403/88888/22 di repertorio, registrato il 06/07/2022 a Fermo ai nn. R.P. 4400 -R.G. 5929

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di ampliamenti fabbricato ad uso accessorio N. **14a/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia N. **37/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato ad uso garage, rilasciata il 11/07/1994 con il n. prot. 1046 di protocollo

Concessione in sanatoria riferito al Condono n. 166/1986 sia per il fabbricato che per l'accessorio. N. **24/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/04/1993

CIL N. **prot. 4618**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere manutenzione ordinaria parti comuni - installazione fotovoltaico - realizzazione wc al pt - installazione caldaia pellet, presentata il 11/10/2012 con il n. prot. 4618 di protocollo.

I lavori decritti nella pratica depositata sono stati eseguiti in parte, nello specifico solo il ripristino del tetto e dei balconi, mentre per la C.T. non è stata realizzata a norma.

CIL N. **prot. 4594**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna corte,

presentata il 06/11/2015 con il n. prot. 4594 di protocollo

CILAS N. **prot. 9853**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020.

LAVORI NON ESEGUITI

Licenza di Costruzione N. **12/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato Civile , rilasciata il 13/05/1966 con il n. Prot. 1240 di protocollo, agibilità del 13/06/1967

Licenza di Costruzione N. **27/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di fabbricato ad uso laboratorio, rilasciata il 26/10/1971

Licenza di Costruzione N. **43/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione, rilasciata il 29/11/1976 con il n. N. 43 di protocollo, agibilità del 28/03/1983

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. C.C. n. 5 del 06/02/2004 - approvato Del. C.C. n. 9 del 24/03/2006 e successive, l'immobile ricade in zona Zona B di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 18 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso per professionista per redazione e presentazione variazione catastale compresi gli oneri: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a sub 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SERVIGLIANO VIA MARZABOTTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale di **125,49** mq per la quota di:

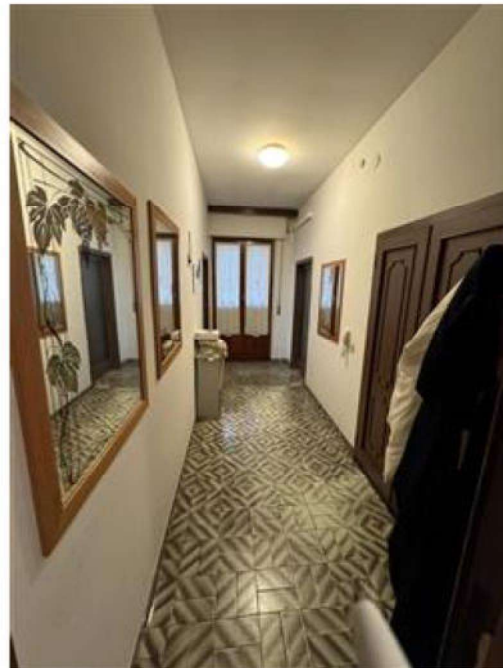
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo, all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (benc sub 12). L'intero fabbricato si affaccia sia su Via Marzabotto che su Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente i prospetti sono in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista, con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicanti tramite due vani scale comuni; ad ogni piano (sia al piano primo che al piano secondo) ci sono due appartamenti raggiungibili tramite due vani scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. Nello specifico l'appartamento, è suddiviso in zona giorno con ingresso, cucina con angolo cottura e soggiorno e zona notte da disimpegno, due camere, un bagno e un locale pluriuso in cui vi è una porta comunicante con appartamento confinante (LOTTO 2) della stessa proprietà. Sia prospetto nord che ad est è presente un balcone comunicante, mentre a sud in corrispondenza della camera insiste un terrazzo. Le rifiniture interne sono: pavimento in gress; infissi, porte interne e porta ingresso in legno; serrandine in pvc e presenza di climatizzatore nelle sole camere. Gli impianti tecnologici sono dell'epoca di costruzione; nella cucina è presente un camino, l'impianto di riscaldamento è alimentato con una caldaia a biomassa che è in comune con l'altro appartamento (LOTTO 1) e tale caldaia è posizionata all'interno del garage. Nel complesso, sono necessari opere di manutenzione ordinaria di tinteggiatura per presenza di umidità in corrispondenza del soffitto e crepe superficiali.

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

- foglio 6 particella 472 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via Marzabotto 14, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'appartamento confina con a nord con appartamento stessa proprietà (sub 8) a ovest scala comune (sub 14)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Belmonte Piceno (FM) - Falerone (FM) - Monte San Martino (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- centro sportivo
- supermercato
- parco giochi
- palestra



musci ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante stazione Porto Sant'Elpidio a
circa 35 km ★★★★★★★★★★

autostrada distante casello Porto Sant'Elpidio a 35
minuti ★★★★★★★★★★

autobus distante al centro di Servigliano ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	116,96	x	100 %	=	116,96
balcone	18,92	x	30 %	=	5,68
terrazzo	11,40	x	25 %	=	2,85
Totale:	147,28				125,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,49 x 850,00 = **106.666,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spesa da sostenere per chiusura porta di collegamento con l'appartamento confinante di importo complessivo di 1000€ per la quota di 1/2 ciascuno	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 106.166,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 106.166,50

BENI IN SERVIGLIANO VIA MARZABOTTO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SERVIGLIANO Via Marzabotto , della superficie commerciale di **64,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

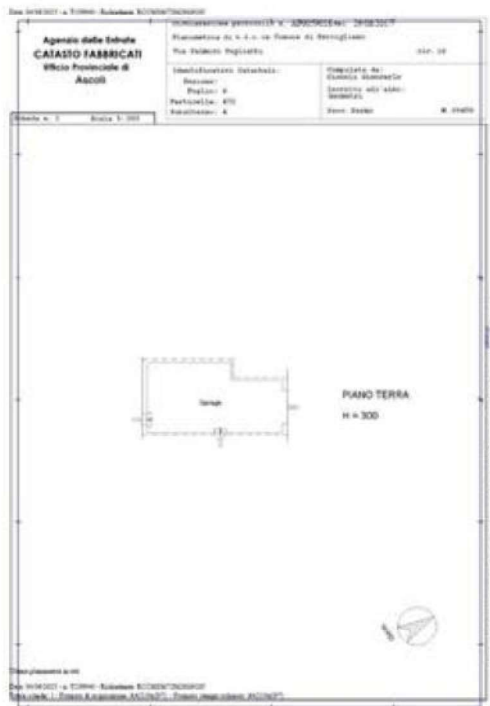
Garage al piano terra, con accesso esclusivo esterno e internamente comunicante al vano scale comune, posto all'interno di un fabbricato plurifamiliare, contornato da corte comune (bcnc sub 12). L'intero fabbricato si affaccia sia su Via Marzabotto che Via Togliatti, costruito negli anni '60/70, esternamente i prospetti sono in parte intonacati e in parte a mattoncini a faccia-vista, con copertura tetto a padiglione. Il piano terra è composto da: due autorimesse di cui una ad uso ufficio privato e un laboratorio con accesso esclusivo esterno e internamente comunicante tramite due vani scale comuni; per ogni piano, (sia al piano primo che al secondo) ci sono due appartamenti, raggiungibili tramite due vani scale comuni. All'interno della corte insiste un piccolo fabbricato adibito ad autorimessa. In dettaglio il garage è costituito da unico vano con presenza con all'interno di una centrale termica realizzata non a norma, con caldaia biomassa, che attualmente serve gli appartamenti al piano secondo (a seguito della vendita dovrà essere scollegato l'appartamento del LOTTO 1). Si informa che per la messa a norma dell'impianto si dovrà richiedere apposito preventivo a CAT (centro assistenza tecnica) specializzato, il quale farà il sopralluogo, relazione tecnica di riscontro ed elenco dei lavori necessari per adeguamento. Le rifiniture sono: pavimenti interni graniglia, porta interna ed esterna in legno e accesso carrabile con serranda in lamiera zincata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 472 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 58 mq, rendita 122,81 Euro, indirizzo catastale: Via Palmiro Togliatti n 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Garage Confina a Nord con laboratorio di altra proprietà (sub6), Est e Ovest su corte comune (sub12), a Sud con Garage stessa proprietà (sub3) e vano scale e ingresso comune (sub14).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Belmonte Piceno (FM) - Falerone (FM) - Monte San Martino (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- centro sportivo
- supermercato
- parco giochi
- palestra
- musei



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante stazione Porto Sant'Elpidio a circa 35 km
- autostrada distante casello Porto Sant'Elpidio a 35 minuti
- autobus distante al centro di Servigliano



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Garage	64,20	x	100 %	=	64,20
Totale:	64,20				64,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,20 x 400,00 = **25.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.), sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si utilizza il metodo a confronto, tenendo conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sister - Ascoli Piceno, ufficio del registro di Sister- Conservatoria di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Sister-Conservatoria di Fermo, ufficio tecnico di Servigliano, agenzie: Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	125,49	0,00	106.166,50	106.166,50
B	box singolo	64,20	0,00	25.680,00	25.680,00
				131.846,50 €	131.846,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Preventivo di spesa per adeguamento della Centrale Termica nomina del CAT (sopralluogo, relazione tecnica di riscontro e elenco dei lavori di adeguamento). Per l'importo dei lavori di adeguamento non sono attualmente stimabili.	-500,00
	500,00 €

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 1.318,47
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 129.528,04

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.590,56
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:	€. 37,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.900,00

data 07/08/2025

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi