

Dott. Ing. Luigi Mercanti
Via Medaglie d'Oro n°102 63900 Fermo (FM)
tel. 0734-622526 fax 0734-012055
codice fiscale MRC LGU 69E12 D542U
partita IVA 01648180444
E-mail ordinaria luigi.mercanti@studiomercanti.it
E-mail certificata luigi.mercanti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FERMO

Illustrissimo Signor G.E. "Dott.ssa Domizia Perrone"

Esecuzione Immobiliare n°112/15R.G.E.

Promossa da

Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. +1

contro

[REDACTED]

**Sintetica valutazione delle osservazioni di parte alla Relazione di
consulenza tecnica per la stima dei beni immobili**

**Il Perito
Dott. Ing. Luigi Mercanti**



TRIBUNALE DI FERMO

Illustrissimo Signor G.I. "Dott.ssa Domizia Perrone"

Esecuzione Immobiliare n. 112/15R.G.E.

Oggetto: sintetica valutazione delle osservazioni di parte alla *"Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni immobili"*

PREMESSA GENERALE

Nel rispetto di quanto stabilito *dall'Illustrissimo signor G.E. dott. Domizia Perrone* e delle scadenze indicate al momento del conferimento dell'incarico, il sottoscritto:

- ❑ il 07 novembre 2023, ha trasmesso alle parti costituite la *"Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni"* (si veda l'*Allegato L*)¹;
- ❑ il 07 novembre 2023 ha provveduto al deposito, in modalità telematica, della *"Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni"* e dei relativi allegati;
- ❑ il 12 febbraio 2024, ha ricevuto dal creditore procedente, *Carifermo S.p.A.*, le osservazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica per la stima dei beni a firma del nominato legale, [REDACTED] (si veda l'*Allegato M*)²;
- ❑ nessuna osservazione è pervenuta dai restanti creditori;
- ❑ entro e non oltre il 22 aprile 2024, deposita in modalità telematica presso la *Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo* la *"Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni"* con il presente elaborato *"Sintetica valutazione delle*

¹ Si precisa che l'allegato a cui sopra si fa riferimento:

- ❖ è stato individuato con la dicitura *"Allegato L"*, nel rispetto della continuità della lista dei documenti già prodotti con la *"Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni"*;
- ❖ è costituito da n°1 (*una*) comunicazione pec inviata ai legali delle parti costituite e n°2 (*due*) raccomandate inviate al debitore, con le relative attestazioni di accettazione ed avvenuta consegna.

² Si precisa che l'allegato a cui sopra si fa riferimento è stato individuato con la dicitura *"Allegato M"*, nel rispetto della continuità della lista dei documenti già prodotti con la *"Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni"*.



osservazioni di parte alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio della stima dei beni".

Solo ed esclusivamente per completezza di trattazione, il sottoscritto fa altresì presente all' *Illustrissimo Signor G.E.* che le figure e quant'altro proposto in questo elaborato tecnico, sarà indicizzato nel rispetto della continuità degli stessi elementi contenuti nella "*Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni*".

Tutto ciò premesso

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo



CAPITOLO I

“ESAME DEGLI ELABORATI PRODOTTI DAI CREDITORI PROCEDENTI E SINTETICA VALUTAZIONE SU QUANTO DA QUESTI OSSERVATO”

1.1. Sintetica valutazione sulle osservazioni mosse

dal creditore procedente *Carifermo S.p.A.*

1.1.1. Premessa

In merito a ciò che la parte attrice ha osservato con l'elaborato di osservazioni prodotte (*Cfr. Allegato M*), il sottoscritto, per quanto compreso, chiarisce come segue.

1.1.2. Punto a)

Per quanto osservato dalla parte, si comunica che, causa refuso, non sono state detratte le spese condominiali insolute e che le stesse saranno ripartite in quota parte uguale fra i due lotti di vendita.

Non vi è stato una duplicazione dei lotti in quanto le due unità immobiliari ad uso abitazione e i due garage facenti parti del compendio del fabbricato di Via Alfieri hanno la medesima superficie e destinazione.

Per quanto concerne il giudizio di divisibilità, causa di un refuso è stato indicato come “non necessario”.

Come indicato nel paragrafo “ 3.1 *Identificazione dei beni oggetto di vendita*” della *Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni immobili*, è emerso durante il sopralluogo che è stata effettuata la stesura di un preliminare di vendita per i due garage al quale non è stato ancora dato corso. Al momento è stato effettuato una valutazione della sola quota in capo all'esecutato.

Prima di procedere alla valutazione di un possibile giudizio di divisione si deve valutare la validità dell'atto effettuato con la parte eseguita.

oOoOo

oOoOo



1.1.3. Punto b)

Per quanto osservato dalla parte, si comunica che, causa refuso, non sono state detratte le spese condominiali insolute e che le stesse saranno ripartite in quota parte uguale fra i due lotti di vendita.

1.1.4. Punto c)

Per quanto osservato dalla parte, si comunica che l'esecutato [REDACTED] co possiede la proprietà superficiaria del bene.

Alla luce di quanto emerso e di un presunto errore di volturazione, è stato indicato il diritto dell'esecutato come "Proprietà".

Tenendo presente l'atto redatto si procederà rettifica del valore indicato in perizia e alla corretta valutazione del lotto apportando le dovute detrazioni in capo al diritto posseduto.

1.1.5. Considerazioni conclusive sulle osservazioni

Alla luce di quanto alle precedenti sezioni chiarito, appaiono evidenti le ragioni per la quali si condividono le osservazioni mosse dal creditore procedente.

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo



CAPITOLO II

“CONCLUSIONI E RISPOSTE AL QUESITO POSTO”

2.1. Premessa

Sulla base di ciò che è stato verificato ed appurato nel corso dell'attività svolta ad espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto

esclusivamente sotto l'aspetto tecnico,

anche all'esito di quanto dedotto dalle parti,

si modificano le conclusioni già rassegnate nella “Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni”, che di seguito vengono nuovamente riportate.

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo



3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Garage sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alfieri, piano Interrato, censito al foglio 11, particella 346 sub. 48, cat. C/6, rendita € 52,99.

Quote di proprietà: [REDACTED]).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità immobiliare ad uso garage, sita al piano interrato di un fabbricato residenziale denominato Condominio Silta. Internamente l'unità immobiliare si trova allo stato grezzo, il pavimento è in quarzo e vi si accede tramite rampa o scala comune. Vi è una serranda di accesso metallica.

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è stato oggetto di contratto preliminare di vendita a cui non è mai stato seguito.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione e necessita di normale manutenzione.

Impianti tecnologici: Impianto Elettrico

Finiture: Mediocre

Immobile 2

Appartamento sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alfieri n. 41, piano Terra, censito al foglio 11, particella 346 sub. 59, cat. A/2, rendita € 216,91.

Quote di proprietà: [REDACTED]rietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità abitativa sita al piano terra e facente parte di un fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Silta", internamente l'appartamento presenta pavimenti in gres, porte interne tamburate, finestre in PVC con persiane e pareti tinteggiare. Dispone di tutti gli allacci. Confina per tre lati con abitazioni facenti parti del condominio e il lato sud con area condominiale utilizzata come verde, camminamenti e parcheggi.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità abitativa si trova in un buon stato di conservazione e manutenzione

Impianti tecnologici: Presenti

Finiture: Mediocre

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva accessori: 10,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 468,75

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 63,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.940,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 - Allegato D.

Immobile 2



Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 - Allegato D.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobilabile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED]

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è stato oggetto di contratto preliminare di vendita a cui non è mai stato seguito. (Allegati D e F)

Immobilabile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di Figlio dell'esecutato [REDACTED] (Allegato D)

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobilabile 1 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2005 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 9477Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201525/23987 del 21/10/2005ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6028 Registro Generale 9716Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6029 Registro Generale 9717Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 2751Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 2752Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2553 Registro Generale 4224Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 4225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2006 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4992Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206710/25117 del 29/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM).

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 8882Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5602 Registro Generale 8883Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 143 Registro Generale 215Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214130/28336 del 12/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 146 Registro Generale 218Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214157/28352 del 14/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 536 Registro Generale 856Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214288/28419 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 546 Registro Generale 873Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214289/28420 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2009 - Registro Particolare 361 Registro Generale 603Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 217054/29720 del 24/12/2008ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2010 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 3225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 219639/30958 del 29/03/2010ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 1511Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 222626/32560 del 01/02/2012ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1305Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 370/2013 del 19/02/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 206 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2013 - Registro Particolare 264 Registro Generale 1675Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 177 del 04/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 207 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2394Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 208 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2395Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 209 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)28

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 4388Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1162 del 25/05/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 5482Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1540/2015 del 23/07/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico Pag. 6 - Fine.

Immobile 2 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita. (allegato C.1)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico

3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1 – Allegato A

- Autorizzazione Edilizia n. 7892 del 19 novembre 1959
- Concessione Edilizia n. 4963 del 3 settembre 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 5072 del 5 novembre 1998
- C.I.A. n. 23254 del 11 settembre 2002
- Richiesta agibilità n. 18158 del 2 agosto 2006
- Permesso di costruire n. 723 del 13 novembre 2006
- Denuncia Inizio Attività n. 11050 del 14 maggio 2007
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 23362 del 4 luglio 2015
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 43395 del 2 dicembre 2015
- Permesso di costruire n. 2410 del 16 marzo 2016
- Richiesta di Agibilità n. 9571 del 16 marzo 2016

Immobile 2 – Allegato A

- Nulla Osta esecuzione lavori n. 7892 del 19 novembre 1959
- Concessione Edilizia n. 4963 del 3 settembre 1998
- Concessione Edilizia n. 5072 del 5 novembre 1998
- C.I.A. n. 23254 del 11 settembre 2002
- Richiesta Agibilità n. 18158 del 2 agosto 2006
- Permesso di costruire n. 723 del 13 novembre 2006
- Denuncia Inizio Attività n. 11050 del 14 maggio 2007
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 23362 del 4 luglio 2015
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 43395 del 2 dicembre 2015
- Permesso di costruire n. 2410 del 16 marzo 2016
- Richiesta di Agibilità n. 9571 del 16 marzo 2016

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

Residenziale (ZRT)

Immobile 2

Residenziale (ZTR)

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Acquisizione estratto di mappa

Acquisizione visure attuali e storiche

Acquisizione planimetria immobile



Immobile 2
Acquisizione estratto di mappa
Acquisizione visure attuali e storiche
Acquisizione planimetria immobile

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

Immobile 2
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

Immobile 2
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

Immobile 2
L'immobile risulta conforme.

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1 – ALLEGATO I

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 81,51

Ulteriori annotazioni:

Spese di manutenzione straordinaria piazzale condominiale

Immobile 2 – Allegato I

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 81,51

Ulteriori annotazioni:

Spese di manutenzione straordinaria piazzale condominiale

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Vedere allegato C

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto:	Lotto 1
Comune:	PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali:	Fg. 11, num. 346, sub. 48
Indirizzo:	Via Alfieri piano Interrato



Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Box auto non collegati ai vani principali	20,00	50%	10,00
Superficie commerciale totale, m²			10,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale	0,45

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 530,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 710,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 620,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 500,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 1.390,99
Valore OMI: € 2.695,65
Valore medio di mercato: € 606,52 = € 620,00 x 0,45 x m² 10,00 x 10 / 46 – 20,38
Valore stimato: € 489,13 = € 500,00 x 0,45 x m² 10,00 x 10 / 46 – 20,38

VALORE STIMATO € 468,75 <i>(euro quattrocentosessantotto/75)</i>
--

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Lotto: Lotto 1
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 11, num. 346, sub. 59
Indirizzo: Via Alfieri n. 41 piano Terra

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	63,00	100%	63,00
Superficie commerciale totale, m²			63,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale	0,61

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.500,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.300,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.300,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 27.330,66



Valore OMI: € 78.120,00
Valore medio di mercato: € 49.959,00 = € 1.300,00 x 0,61 x m² 63,00 – 20,38
Valore stimato: € 49.959,00 = € 1.300,00 x 0,61 x m² 63,00 – 20,38

VALORE STIMATO € 49.940,00
(euro quarantanovemilanovecentoquaranta/00)

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 50.408,75

LOTTO 2

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Garage sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alfieri, piano Interrato, censito al foglio 11, particella 346 sub. 49, cat. C/6, rendita € 52,99.

Quote di proprietà: [REDACTED]).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità immobiliare ad uso garage, sita al piano interrato di un fabbricato residenziale denominato Condominio Silta. Internamente l'unità immobiliare si trova allo stato grezzo, il pavimento è in quarzo e vi si accede tramite rampa o scala comune. Vi è una serranda di accesso metallica.

Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è stato oggetto di contratto preliminare di vendita a cui non è mai stato seguito.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità immobiliare si trova in discreto stato di conservazione e necessita di normale manutenzione.

Impianti tecnologici: Impianto Elettrico

Finiture: Mediocre

Immobile 2

Appartamento sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Alfieri n. 41, piano Terra, censito al foglio 11, particella 346 sub. 58, cat. A/2, rendita € 216,91.

Quote di proprietà: [REDACTED]).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di unità abitativa sita al piano terra e facente parte di un fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Silta", internamente l'appartamento presenta pavimenti in gres, porte interne tamburate, finestre in PVC con persiane e pareti tinteggiare. Dispone di tutti gli allacci. Confina per tre lati con abitazioni facenti parti del condominio e il lato sud con area condominiale utilizzata come verde, camminamenti e parcheggi.

Stato di conservazione e manutenzione: L'unità abitativa si trova in un buon stato di conservazione e manutenzione



Impianti tecnologici: Presenti
Finiture: Mediocre

3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva accessori: 10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 468,75

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 63,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.940,00

3.14 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 (Allegato D).

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 (Allegato D).

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di
Al momento del sopralluogo è emerso che l'immobile è stato oggetto di contratto preliminare di vendita a cui non è mai stato seguito. (allegato D)

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di Figlio dell'esecutato ██████████ (allegato D)

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobile 1 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2005 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 9477Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201525/23987 del 21/10/2005ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6028 Registro Generale 9716Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6029 Registro Generale 9717Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 2751Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 2752Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2553 Registro Generale 4224Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 4225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2006 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4992Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206710/25117 del 29/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM).

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 8882Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5602 Registro Generale 8883 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 143 Registro Generale 215Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214130/28336 del 12/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 146 Registro Generale 218Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214157/28352 del 14/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 536 Registro Generale 856Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214288/28419 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 546 Registro Generale 873Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214289/28420 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2009 - Registro Particolare 361 Registro Generale 603Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 217054/29720 del 24/12/2008ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2010 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 3225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 219639/30958 del 29/03/2010ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 1511Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 222626/32560 del 01/02/2012ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1305Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 370/2013 del 19/02/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 206 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2013 - Registro Particolare 264 Registro Generale 1675Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 177 del 04/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 207 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2394Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 208 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2395Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 209 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)28.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 4388Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1162 del 25/05/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI mmobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 5482Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1540/2015 del 23/07/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico Pag. 6 - Fine.

Immobile 2 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

3.17 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1 – Allegato D

- Autorizzazione Edilizia n. 7892 del 19 novembre 1959
- Concessione Edilizia n. 4963 del 3 settembre 1998
- Autorizzazione Edilizia n. 5072 del 5 novembre 1998
- C.I.A. n. 23254 del 11 settembre 2002
- Richiesta agibilità n. 18158 del 2 agosto 2006
- Permesso di costruire n. 723 del 13 novembre 2006
- Denuncia Inizio Attività n. 11050 del 14 maggio 2007
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 23362 del 4 luglio 2015
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 43395 del 2 dicembre 2015
- Permesso di costruire n. 2410 del 16 marzo 2016
- Richiesta di Agibilità n. 9571 del 16 marzo 2016

Immobile 2 – Allegato D

- Nulla Osta esecuzione lavori n. 7892 del 19 novembre 1959
- Concessione Edilizia n. 4963 del 3 settembre 1998
- Concessione Edilizia n. 5072 del 5 novembre 1998
- C.I.A. n. 23254 del 11 settembre 2002
- Richiesta Agibilità n. 18158 del 2 agosto 2006
- Permesso di costruire n. 723 del 13 novembre 2006
- Denuncia Inizio Attività n. 11050 del 14 maggio 2007
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 23362 del 4 luglio 2015
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 43395 del 2 dicembre 2015
- Permesso di costruire n. 2410 del 16 marzo 2016



- Richiesta di Agibilità n. 9571 del 16 marzo 2016

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1
Residenziale (ZRT)

Immobile 2
Residenziale (ZTR)

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1
Acquisizione estratto di mappa
Acquisizione visure storiche e attuali
Acquisizione planimetria immobile

Immobile 2
Acquisizione estratto di mappa
Acquisizione visure storiche e attuali
Acquisizione planimetria immobile

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1
L'immobile risulta conforme.

3.18 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1 – Allegato I
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 81,51
Ulteriori annotazioni:
Spese di manutenzione straordinaria piazzale condominiale

Immobile 2 – Allegato I
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 81,51

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Vedere allegato C



3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 11, num. 346, sub. 49
Indirizzo: Via Alfieri piano Interrato

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Box auto non collegati ai vani principali	20,00	50%	10,00
Superficie commerciale totale, m²			10,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano seminterrato	0,70
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale	0,45

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 530,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 710,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 620,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 500,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 1.390,99
Valore OMI: € 2.695,65
Valore medio di mercato: € 606,52 = € 620,00 x 0,45 x m² 10,00 x 10 / 46 – 20,38
Valore stimato: € 489,13 = € 500,00 x 0,45 x m² 10,00 x 10 / 46 – 20,38

VALORE STIMATO € 468,75 <i>(euro quattrocentosessantotto/75)</i>
--

3.22 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Lotto: Lotto 2
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 11, num. 346, sub. 58
Indirizzo: Via Alfieri n. 41 piano Terra

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	63,00	100%	63,00
Superficie commerciale totale, m²			63,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni	0,65
Coefficiente globale	0,61

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.100,00



Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.500,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.300,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.300,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 27.330,66
Valore OMI:	€ 78.120,00
Valore medio di mercato:	€ 49.959,00 = € 1.300,00 x 0,61 x m ² 63,00 – 20,38
Valore stimato:	€ 49.959,00 = € 1.300,00 x 0,61 x m ² 63,00 – 20,38

VALORE STIMATO € 49.940,00 <i>(euro quarantanovemilanovecentoquaranta/00)</i>

3.23 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 50.408,75

LOTTO 3

3.23 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Elpidiense, piano Seminterrato, censito al foglio 14, particella 1382 sub. 2, cat. A/2, rendita € 482,89.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Elpidiense". Internamente l'appartamento si trova in un buon stato di conservazione, con pavimenti e rivestimenti in monocottura e ceramica, porte interne tamburate e portone blindato di accesso, tinteggiatura interna di tipo civile. Finestre in PVC e balconi con pavimento in gres.

L'abitazione confina per tre lati con altra abitazione del condominio e proprietà condominiali.

Stato di conservazione e manutenzione: L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Elpidiense". Internamente l'appartamento si trova in un buon stato di conservazione, con pavimenti e rivestimenti in monocottura e ceramica, porte interne tamburate e portone blindato di accesso, tinteggiatura interna di tipo civile. Finestre in PVC e balconi con pavimento in gres.

Impianti tecnologici: Presenti

Finiture: Mediocre

Immobile 2

Garage sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Elpidiense n. 72, piano Secondo Seminterrato, censito al foglio 14, particella 1382 sub. 19, cat. C/6, rendita € 69,72.



Quote di proprietà: [REDACTED] (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Unità immobiliare ad uso garage e facente parte del fabbricato residenziale condominiale denominato "Condominio Elpidiense". Trattasi di garage al piano secondo sottostrada con pavimento in quarzo, pareti tinteggiate e porta di accesso in metallo. Confina sui quattro lati con altre proprietà e parti condominiali.

Stato di conservazione e manutenzione: Discreto stato di conservazione

Impianti tecnologici: Elettrico

Finiture: Normali

3.24 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobilabile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 106,64 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 4,35 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 110.546,04

Immobilabile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 20,52 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.515,80

3.25 SOPRALLUOGHI

Immobilabile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 (Allegato D).

Immobilabile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 (Allegato D).

3.26 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobilabile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Gianfelice Fabrizio in qualità di Figlio esecutato Contratto di comodato d'uso gratuito (Allegato E)

Immobilabile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Gianfelice Fabrizio in qualità di Figlio esecutato Contratto di comodato d'uso gratuito (Allegato E)

3.27 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobilabile 1 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2005 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 9477Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201525/23987 del 21/10/2005ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6028 Registro Generale 9716Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6029 Registro Generale 9717Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 2751Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 2752Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2553 Registro Generale 4224Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 4225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2006 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4992Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206710/25117 del 29/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM).



TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 8882 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5602 Registro Generale 8883 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 143 Registro Generale 215 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214130/28336 del 12/12/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 146 Registro Generale 218 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214157/28352 del 14/12/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 536 Registro Generale 856 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214288/28419 del 27/12/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 546 Registro Generale 873 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214289/28420 del 27/12/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2009 - Registro Particolare 361 Registro Generale 603 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 217054/29720 del 24/12/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2010 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 3225 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 219639/30958 del 29/03/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 1511 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 222626/32560 del 01/02/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1305 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 370/2013 del 19/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 206 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2013 - Registro Particolare 264 Registro Generale 1675 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 177 del 04/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 207 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2394 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 208 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2395 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti



in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 209 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)28.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 4388Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1162 del 25/05/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI mmobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 5482Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1540/2015 del 23/07/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico Pag. 6 - Fine.

Immobile 2 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

3.28 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1 – Allegato A

- Permesso di costruire n. 288 del 8 ottobre 2004
- Permesso di costruire n. 463 del 7 settembre 2005
- Permesso di costruire n. 587 del 10 aprile 2006
- Richiesta di Agibilità n. 9380 del 13 aprile 2006

Immobile 2

- Permesso di costruire n. 288 del 8 ottobre 2004
- Permesso di costruire n. 463 del 7 settembre 2005
- Permesso di costruire n. 587 del 10 aprile 2006
- Richiesta di Agibilità n. 9380 del 13 aprile 2006

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1



Residenziale (ZTR)

Immobile 2

Residenziale (ZTR)

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Acquisizione estratto di mappa

Acquisizione visure attuali e storiche

Acquisizione planimetrie immobile

Immobile 2

Acquisizione estratti di mappa

Acquisizione visure attuali e storiche

Acquisizione planimetria immobile

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

3.30 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1 – Allegato I

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 5.823,40

Ulteriori annotazioni:

Spese di gestione ordinaria dal 2021 al 2023 da saldare

Immobile 2 – Allegato I

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (spesa scaduta): € 5.823,40



3.31 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Vedere allegato C

3.32 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto: Lotto 3
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 14, num. 1382, sub. 2
Indirizzo: Via Elpidiense piano Seminterrato

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale ((10,4x11,10)-(4,4x2))	106,64	100%	106,64
Terrazze scoperte ((1,20x4,20)+(2x4)+(1,5x2,9))	17,39	25%	4,35
Superficie commerciale totale, m²			110,99

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
VETUSTÁ - Etá da 10 a 20 anni	0,85
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
Coefficiente globale	0,83

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.500,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.300,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 60.844,14
Valore OMI: € 140.120,00
Valore medio di mercato: € 119.758,21 = € 1.300,00 x 0,83 x m² 110,99
Valore stimato: € 110.546,04 = € 1.200,00 x 0,83 x m² 110,99

VALORE STIMATO € 110.546,04 <i>(euro centodiecimilacinquecentoquarantasei/04)</i>

3.33 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Lotto: Lotto 3
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 14, num. 1382, sub. 19
Indirizzo: Via Elpidiense n. 72 piano Secondo Seminterrato

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale ((11,40x3,6)/2)	20,52	100%	20,52
Superficie commerciale totale, m²			20,52



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
FINITURA - Ordinaria	1,00
Coefficiente globale	0,83

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 530,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 710,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 620,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 500,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 8.784,72
Valore OMI:	€ 12.400,00
Valore medio di mercato:	€ 10.559,59 = € 620,00 x 0,83 x m ² 20,52
Valore stimato:	€ 8.515,80 = € 500,00 x 0,83 x m ² 20,52

VALORE STIMATO € 8.515,80 <i>(euro ottomilacinquecentoquindici/80)</i>
--

3.34 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 119.061,84 - € 5.823,40 = € 113.238,44

LOTTO 4

3.35 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Terreno sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), Via Elpidiense, censito al foglio 14, particella 1287, rendita € 0,12.

Quote di proprietà: [REDACTED]/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di appezzamento di terreno su cui insiste, da quanto è stato potuto accertare in sede di sopralluogo e dalla documentazione disponibile, della strada SP e del relativo marciapiede.

3.36 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36,00

3.37 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023 (Allegato D).

3.38 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Libero

3.39 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobile 1 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1999 - Registro Particolare 135 Registro Generale 164Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114916/11847 del 13/12/1998ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico derivante da Atto tra vivi - Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2003 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 2943Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 171128/19929 del 27/03/2003ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4936 Registro Generale 8255Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2004 - Registro Particolare 4939 Registro Generale 8258Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 189642/22142 del 06/09/2004ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2005 - Registro Particolare 5896 Registro Generale 9477Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201525/23987 del 21/10/2005ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6028 Registro Generale 9716Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2005 - Registro Particolare 6029 Registro Generale 9717Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 201198 del 10/10/2005ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO CEDENTE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 1297 Registro Generale 2213Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 204787/24656 del 20/02/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 2751Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2006 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 2752Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 205147/24747 del 04/03/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2553 Registro Generale 4224Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2554 Registro Generale 4225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206158/24976 del 07/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2006 - Registro Particolare 3065 Registro Generale 4992Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 206710/25117 del 29/04/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM).

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 8882Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/08/2006 - Registro Particolare 5602 Registro Generale 8883 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 208720/25630 del 19/07/2006ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 143 Registro Generale 215Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214130/28336 del 12/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2008 - Registro Particolare 146 Registro Generale 218Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214157/28352 del 14/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2008 - Registro Particolare 536 Registro Generale 856Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214288/28419 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 546 Registro Generale 873Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214289/28420 del 27/12/2007ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2009 - Registro Particolare 361 Registro Generale 603Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 217054/29720 del 24/12/2008ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.



TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2010 - Registro Particolare 1870 Registro Generale 3225Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 219639/30958 del 29/03/2010ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 - Registro Particolare 1033 Registro Generale 1511Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 222626/32560 del 01/02/2012ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1305Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 370/2013 del 19/02/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 206 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).

ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2013 - Registro Particolare 264 Registro Generale 1675Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 177 del 04/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 207 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2394Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 208 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2395Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 209 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)28.

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 4388Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1162 del 25/05/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI mmobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 5482Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1540/2015 del 23/07/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)Nota disponibile in formato elettronico Pag. 6 - Fine.

3.40 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Vedere allegato C

3.41 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto: Lotto 4
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 14, num. 1287
Indirizzo: Via Elpidiense

CALCOLO SUPERFICIE E VALORE	Sup. catastale	Valore al m²	Valore totale
Foglio 14, num. 1287 (Seminativo)	30,00	1,20	36,00
Valore totale, €			36,00



CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	30,00	13.500,00	40,50
Valore totale, €			40,50

Valore catastale: € 13,50
Valore VAM: € 40,50
Valore stimato: € 36,00 =

VALORE STIMATO € 36,00
(euro trentasei/00)

3.42 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 36,00

LOTTO 5

3.43 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Villino sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), frazione Corva, Via Pietro Nenni n. 2, piano S1-T-1, censito al foglio 14, particella 1021 sub. 2, cat. A/3, rendita € 234,99.

Quote di proprietà: [REDACTED]).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di villino di testa cielo-terra sito in frazione Corva di Porto Sant'Elpidio. L'unità abitativa è composta da abitazione con annesso garage. I piani sono tutti collegati internamente con la parte abitativa che viene ubicata sui piani superiori del villino e al piano terra il garage.

Internamente l'abitazione rispecchia ancora le caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione, con pavimenti e rivestimenti in monocottura e ceramica, porte interne tamburate, infissi in legno. Sia internamente che esternamente il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione. E' stata riscontrata una perdita di acqua da uno dei bagni al piano sopralluogo con il danneggiamento dei relativi piani sottostanti. Esternamente il fabbricato confina per tre lati con le vie pubbliche e un lato in aderenza.

Stato di conservazione e manutenzione: Necessità di lavori di ristrutturazione

Impianti tecnologici: Presenti

Finiture: Necessita di manutenzione

Immobile 2



sito in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM), frazione Corva, Via Pietro Nenni n. 2, piano Seminterrato, censito al foglio 14, particella 1021 sub. 3, cat. C/6, rendita € 49,58.

Quote di proprietà: [REDACTED].

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di villino di testa cielo-terra sito in frazione Corva di Porto Sant'Elpidio. L'unità oggetto di stima è un garage. I piani sono tutti collegati internamente con la parte abitativa che viene ubicata sui piani superiori del villino e al piano terra il garage.

Internamente l'unità immobiliare rispecchia ancora le caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione, con pavimenti e rivestimenti in monocottura e ceramica, porte interne tamburate, infissi in legno. Sia internamente che esternamente il fabbricato necessita di interventi di ristrutturazione. E' stata riscontrata una grossa presenza di umidità di risalita. Il fabbricato confina per tre lati con le vie pubbliche e un lato in aderenza.

E' stata riscontrata una difformità sulla distribuzione interna.

Stato di conservazione e manutenzione: Necessità di ristrutturazione

Impianti tecnologici: Presenti

Finiture: Medie

3.44 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 193,89 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 14,70 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 154.942,50

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 73,63 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 28.347,55

3.45 SOPRALLUOGHI

Immobile 1 – Allegato D

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023.

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 11 ottobre 2022, 29 maggio 2023 e 6 luglio 2023.

3.46 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario (Allegato D)

Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario (Allegato D)

3.47 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

Immobile 1 – Allegato C

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/02/1996 - Registro Particolare 623 Registro Generale 835Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 80297 del 03/02/1996ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato immagine.



ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/1996 - Registro Particolare 508 Registro Generale 3523Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 84625/7644 del 12/06/1996IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/2013 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1305Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 370/2013 del 19/02/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 206 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2013 - Registro Particolare 264 Registro Generale 1675Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 177 del 04/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 207 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2394Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 208 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 379 Registro Generale 2395Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 209 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/07/2015 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 4388Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 1162 del 25/05/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) Nota disponibile in formato elettronico.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2015 - Registro Particolare 3948 Registro Generale 5482Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1540/2015 del 23/07/2015ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM) Nota disponibile in formato elettronico.

Immobile 2

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2003 - Registro Particolare 597 Registro Generale 858Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 9764 del 23/01/2003ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico.

ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/1996 - Registro Particolare 508 Registro Generale 3523Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 84625/7644 del 12/06/1996IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2013 - Registro Particolare 378 Registro Generale 2394Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 240 del 27/03/2013IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PORTO SANT'ELPIDIO(FM)SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 208 del 28/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3.48 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1 – Allegato A

- Concessione Edilizia n. 1443 del 14 giugno 1982
- Concessione Edilizia n. 1693 del 2 aprile 1983



- Concessione Edilizia n. 2002 del 1° agosto 1985
- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 362 del 19 febbraio 1992
- Richiesta di Agibilità n. 16475 del 6 ottobre 1994
- Denuncia Inizio Attività n. 22626 del 2 settembre 2004

Immobile 2

- Concessione Edilizia n. 1443 del 14 giugno 1982
- Concessione Edilizia n. 1693 del 2 aprile 1983
- Concessione Edilizia n. 2002 del 1° agosto 1985
- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 362 del 19 febbraio 1992
- Richiesta di Agibilità n. 16475 del 6 ottobre 1994
- Denuncia Inizio Attività n. 22626 del 2 settembre 2004

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Acquisizione estratto di mappa
 Acquisizione visure attuali e storiche
 Acquisizione planimetrie immobile

Immobile 2

Acquisizione Estratto di mappa
 Acquisizione visure attuali e storiche
 Acquisizione planimetria

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
 Costi di regolarizzazione:
 Rettifica della distribuzione interna : € 1.500,00

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
 Rettifica della distribuzione interna : € 1.500,00

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme.
 Rettifica della distribuzione interna : € 500,00

Immobile 2

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
 Rettifica della distribuzione interna : € 500,00

3.49 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

No condominio

3.53 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'



Vedere allegato C

3.50 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «1»

Lotto: Lotto 5
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 14, num. 1021, sub. 2
Indirizzo: Via Pietro Nenni n. 2 piano S1-T-1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale ((5,70x16,00)+(5,5x8,10)+(5,7x10,2))	193,89	100%	193,89
Terrazze scoperte ((5,50x2x3)+(1,5x2))	36,00	25%	9,00
Giardini esclusivi di ville e villini ((5,7x10x2))	114,00	5%	5,70
Superficie commerciale totale, m²			208,59

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
VETUSTÁ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA - Ordinaria	1,00
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
Coefficiente globale	0,75

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 940,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.300,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.120,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.000,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 29.608,74
Valore OMI: € 240.448,00
Valore medio di mercato: € 175.215,60 = € 1.120,00 x 0,75 x m² 208,59
Valore stimato: € 156.442,50 = € 1.000,00 x 0,75 x m² 208,59

VALORE STIMATO € 156.442,50 <i>(euro centocinquantaseimilaquattrocentoquarantadue/50)</i>

3.51 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «2»

Lotto: Lotto 5
Comune: PORTO SANT'ELPIDIO (FM)
Dati catastali: Fg. 14, num. 1021, sub. 3
Indirizzo: Via Pietro Nenni n. 2 piano Seminterrato

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale ((10,9x5,7)+(2,3x5,00))	73,63	100%	73,63
Superficie commerciale totale, m²			73,63



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione laterale)	1,02
VETUSTÁ - Età da 41 a 55 anni	0,75
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
Coefficiente globale	0,77

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 530,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 710,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 620,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 500,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale:	€ 6.247,08
Valore OMI:	€ 45.260,00
Valore medio di mercato:	€ 35.150,96 = € 620,00 x 0,77 x m ² 73,63
Valore stimato:	€ 28.347,55 = € 500,00 x 0,77 x m ² 73,63

VALORE STIMATO € 28.347,55 <i>(euro ventottomilatrecentoquarantasette/55)</i>

3.52 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 183.290,05 detratto di un 20% in quanto trattasi di proprietà superficaria per un valore complessivo pari ad € 146.632,04

4. ALLEGATI

- Allegato A** – Documenti Comunali
- Allegato B** – Documenti Catastali
- Allegato C** – Visure Ipotecarie
- Allegato D** – Verbale di Sopralluogo
- Allegato E** – Contratti Affitto
- Allegato F** – Copia preliminare di vendita
- Allegato G** – Quotazioni OMI
- Allegato H** – Documentazione Fotografica
- Allegato I** – Comunicazioni Amministratori



Fermo lì 22-04-2024

