



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ester Maria Rutili

CF:RTLSRM72D50D542W
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5
telefono: 3476263642
email: studiorutili@gmail.com
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMO Via Sassotetto 29, della superficie commerciale di **99,70** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da appartamento e autorimessa facenti parte di un fabbricato che si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra ed un seminterrato, realizzato negli anni 60 e successivamente oggetto di sopraelevazione. Presenta struttura in muratura portante con solai in latero cemento e copertura a due falde spioventi.

Ubicato in zona periferica del Comune di Fermo, poco distante dal centro città ed all'interno di un quartiere a prevalente tessuto residenziale, servita da tutte le infrastrutture e servizi quali scuole, locali commerciali e pubblici uffici.

All'appartamento che si trova al piano terra rialzato, si accede tramite scala condominiale, in parte esterna ed in parte interna, di collegamento dei vari piani.

L'immobile usufruisce di una corte recintata con un muretto basso, ben sistemata e curata in parte a verde ed in parte pavimentata, con una rampa carrabile lungo il lato est di accesso al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: Via Sassotetto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di NARDI ILARIO del 29/10/2017 Registrazione Volume 88888 n. 90460 registrato in data 12/11/2018 - Trascrizione n. 6635.1/2018 Reparto PI di FERMO in atti dal 28/11/2018
Coerenze: Rubicini, Santarelli, Maricotti, Marziali, strada pubblica, salvi altri

B **box doppio** a FERMO Via Sassotetto 29, della superficie commerciale di **98,50** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- Identificazione catastale:
- foglio 76 particella 203 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 95 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sassotetto, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 29/10/2017 Registrazione Volume 88888 n. 90460 registrato in data 12/11/2018 - Trascrizione n. 6635.1/2018 Reparto PI di FERMO in atti dal 28/11/2018
Coerenze: Rubicini, Santarelli, Maricotti, Marziali, strada pubblica, salvi altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.888,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.410,00
Data della valutazione:	14/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore, nel quale risiede insieme alla madre.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso così come dei certificati storici di residenza, che risultano in allegato.

L'esecutato risulta di stato libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 06/07/2021 a Fermo ai nn. 5675/663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 35000,00.

Importo capitale: 17904,35.

La formalità è riferita solamente a Foglio 76 Particella 203 Sub 1

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/04/2023 a Fermo ai nn. 2907/348, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 35000,00.

Importo capitale: 17904,35.

La formalità è riferita solamente a Foglio 76 Particella 203 Sub 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/03/2022 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 408/2022 di repertorio, trascritta il 04/04/2022 a Fermo ai nn. 2857/2097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 76 Particella 203 Sub 1

pignoramento, stipulata il 19/04/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 653/2023 di repertorio, trascritta il 16/05/2023 a Fermo ai nn. 4223/3097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 76 Particella 203 Sub 3

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 01/02/2024 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 78/2024 di repertorio, trascritta il 23/04/2024 a Fermo ai nn. 3787/2813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa della qualità di erede.

Dichiarazione di successione apertasi il 29/10/17 n. 90460/88888/18 trascritta a Fermo il 28/11/2018 ai nn. 9163/6635

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il bene non è gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico.

Alla data odierna non è soggetto a vincoli di natura condominiale ma dalla conformazione del fabbricato ed in considerazione della presenza di parti comuni (scale, accesso, corte, rampa carrabile, etc.) potrebbe rendersi necessaria la costituzione di un condominio per la gestione delle stesse.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso che il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Dott. Luciano Varriale, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati, ai fini della continuità delle provenienze ventennali, la quale risale sino ad un atto di acquisto antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 29/10/2017), con atto stipulato il 29/10/2017 a firma di Ufficio del registro ai nn. 90460/88888/18 di repertorio, trascritto il 28/11/2018 a Fermo ai nn. 9163/6635.

Sentenza dichiarativa della qualità di erede con atto giudiziario rep. 78/2024 del 01/02/2024 trascritto in data 23/04/2024 ai nn. 3787/2813

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1966 fino al 29/10/2017), con atto stipulato il 12/07/1966 a firma di Notaio Luigi Cicconi ai nn. 47188/2131 di repertorio, trascritto il 19/07/1966 a Fermo ai nn. 3791/2747.

Il titolo è riferito solamente a terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 349/65, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire casa civile abitazione, presentata il 11/12/1965 con il n. 13172 di protocollo, rilasciata il 28/04/1966 con il n. 52 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 349/65, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione casa civile abitazione, presentata il 24/07/1967 con il n. 2076 di protocollo, rilasciata il 16/09/1967 con il n. 2076 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 349/65, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante casa civile abitazione, rilasciata il 21/03/1968 con il n. 690 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 62 nt

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento. Non conforme per modifiche sia interne che esterne: realizzazione di un tramezzo all'interno del vano soggiorno per la creazione di un'ulteriore stanza pluriuso; non è presente il piccolo divisorio di separazione nella cucina/sala da pranzo; sul prospetto nord chiusura di una porta al piano terra e realizzazione di una finestra al piano primo; sul fronte est creazione di un vano sottoscala con accesso dalla rampa; realizzazione di due finestre sul fronte sud a livello strada. L'altezza utile interna risulta pari a 2.90m, inferiore a quanto autorizzato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia per sanatoria per modifiche interne e prospettiche

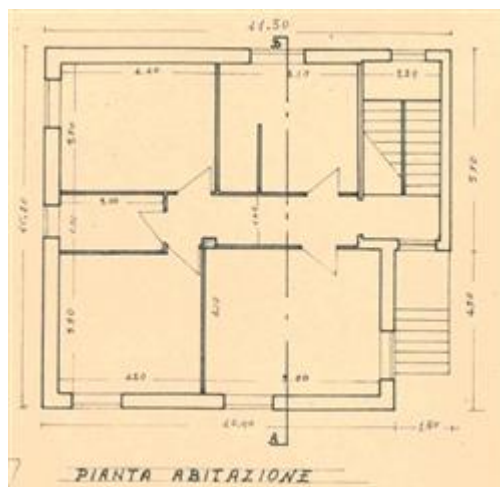
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia per sanatoria comprensiva di oneri di legge: €3.500,00
- Sanzione, oneri e diritti segreteria: €2.000,00

Si specifica che il balcone Lato Sud, pur non essendo rappresentato nella planimetria autorizzata, risulta legittimato in quanto rappresentato sui prospetti dello stato modificato allegato al Nulla Osta

Prot. N. 690 Pratica N. 349/1965. Non si entra nel merito delle eventuali difformità che potrebbero interessare l'intero fabbricato in quanto sono presenti unità immobiliari appartenenti ad altri proprietari estranei alla procedura.



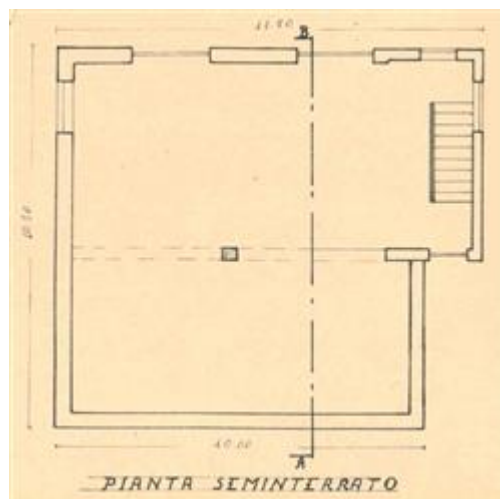
Planimetria autorizzata Pianta abitazione

Sono state rilevate le seguenti difformità: Locale seminterrato. Non conforme per modifiche interne che riguardano la chiusura del vano scale con una parete divisoria, e modifiche esterne per la chiusura di una porta sul fronte nord e la realizzazione di due finestre sul lato sud. L'altezza utile interna risulta pari a 2.90m, inferiore a quanto autorizzato. Si riscontra un errore grafico nella rappresentazione della sezione in quanto il piano seminterrato occupa l'intera superficie. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna. I costi sono ricompresi nella pratica edilizia da effettuare insieme all'appartamento facente parte del Lotto.

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

Non si entra nel merito delle eventuali difformità che potrebbero interessare l'intero fabbricato in quanto sono presenti unità immobiliari appartenenti ad altri proprietari estranei alla procedura.



Planimetria autorizzata Piano Seminterrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

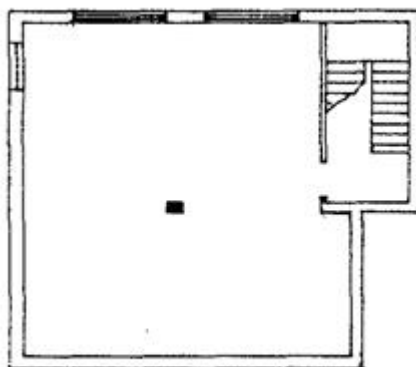
Sono state rilevate le seguenti difformità: Locale seminterrato. Non conforme per modifiche interne che riguardano la chiusura del vano scale con una parete divisoria, e modifiche esterne per la chiusura di una porta sul fronte nord e la presenza di due finestre sul lato sud. Rappresentazione errata dell'altezza utile interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale, diritti catastali, spese tecniche: €1.000,00



Planimetria catastale Piano seminterrato

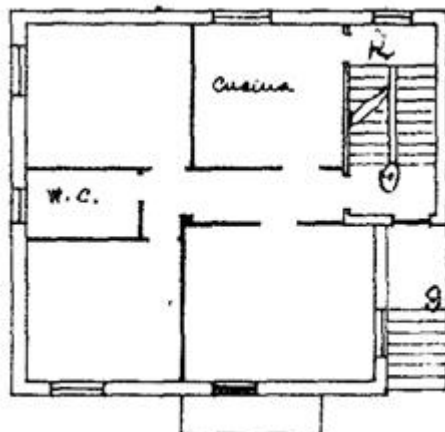
Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento piano terra rialzato Non conforme in quanto mancante del vano pluriuso creato dividendo il soggiorno. Rappresentazione errata dell'altezza utile interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale, diritti catastali, spese tecniche: €1.200,00



Planimetria catastale Piano abitazione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €.300,00

BENI IN FERMO VIA SASSOTETTO 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO Via Sassotetto 29, della superficie commerciale di **99,70** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto è costituito da appartamento e autorimessa facenti parte di un fabbricato che si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra ed un seminterrato, realizzato negli anni 60 e successivamente oggetto di sopraelevazione. Presenta struttura in muratura portante con solai in latero cemento e copertura a due falde spioventi.

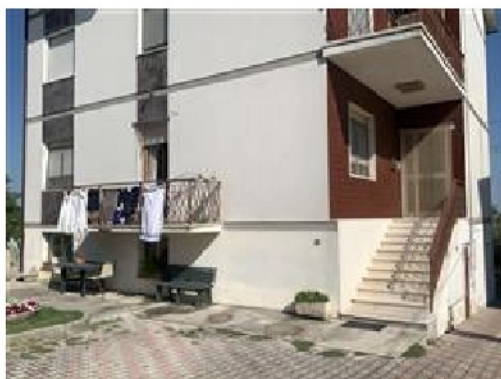
Ubicato in zona periferica del Comune di Fermo, poco distante dal centro città ed all'interno di un quartiere a prevalente tessuto residenziale, servita da tutte le infrastrutture e servizi quali scuole, locali commerciali e pubblici uffici.

All'appartamento che si trova al piano terra rialzato, si accede tramite scala condominiale, in parte esterna ed in parte interna, di collegamento dei vari piani.

L'immobile usufruisce di una corte recintata con un muretto basso, ben sistemata e curata in parte a verde ed in parte pavimentata, con una rampa carrabile lungo il lato est di accesso al piano seminterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: Via Sassotetto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 29/10/2017 Registrazione Volume 88888 n. 90460 registrato in data 12/11/2018 - Trascrizione n. 6635.1/2018 Reparto PI di FERMO in atti dal 28/11/2018
Coerenze: Rubicini, Santarelli, Maricotti, Marziali, strada pubblica, salvi altri



Ingresso



Soggiorno



Soggiorno



Cucina



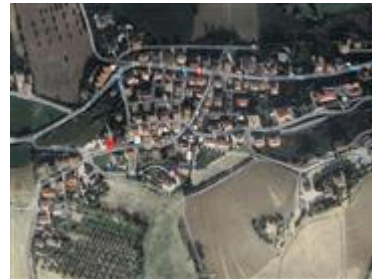
Camera 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Maps



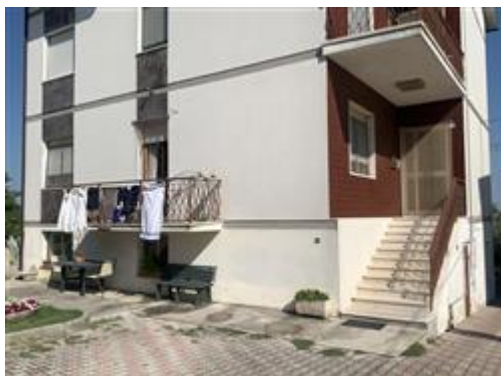
Individuazione zona



Via Sassotetto



Individuazione immobile



Piano terra rialzato



Piano seminterrato

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terra rialzato composto da corridoio di ingresso, soggiorno, cucina con annesso sottoscala ad uso ripostiglio, due camere, un bagno con vasca ed un locale pluriuso, realizzato dalla divisione dell'originario soggiorno, con balcone sul lato sud.

Internamente presenta pavimenti con lastre di pezzami e graniglia di marmo, pavimenti e pareti del bagno e della zona cottura rivestite con piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porte di legno ed infissi esterni di legno provvisti di avvolgibili in plastica.

Gli impianti tecnologici risultano funzionanti e, come le finiture dell'abitazione, risalgono all'epoca della realizzazione e pertanto necessitano di verifica per la rispondenza alle normative attuali in materia.

L'immobile nel complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione sia internamente che esternamente, eccezion fatta del fronte nord il quale risulta più degradato e con evidenti e diffusi scrostamenti di intonaco.



Camera 2



Camera 2



Pluriuso



Bagno



Sottoscala - ripostiglio



Balcone Lato Sud

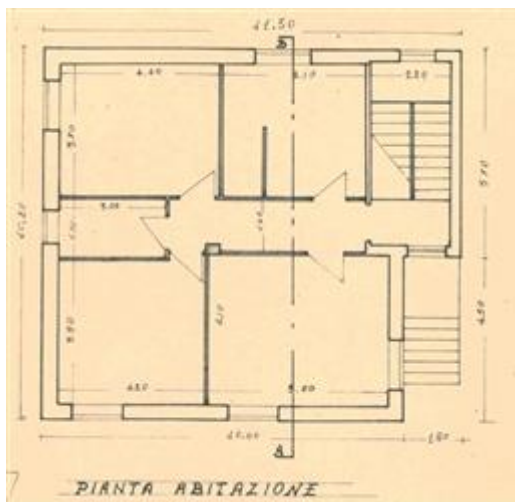
CONSISTENZA:

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

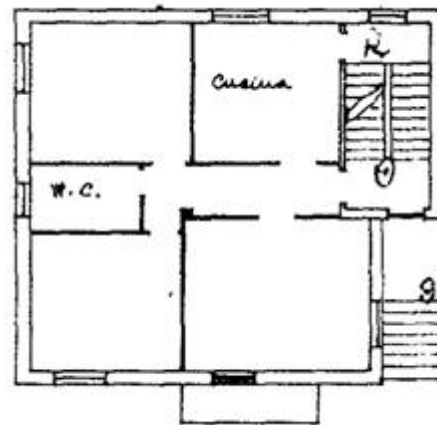
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento al piano terra rialzato	98,50	x	100 %	=	98,50
Terrazzo	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	102,50				99,70



Planimetria autorizzata PdC 349/65



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Caruso Case

Descrizione: Quadrilocale con locale autorimessa

Indirizzo: Via degli Appennini

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 825,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa Pro

Descrizione: Quadrilocale con posto auto di pertinenza

Indirizzo: Zona San Giuliano

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.089,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Appartamento su due piani con garage e giardino

Indirizzo: Via Appennini, 18

Superfici principali e secondarie: 209

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 717,70 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Via Appennini

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Abitazioni civili Stato conservativo normale - Semicentrale/ Perimetrale intorno al centro storico - Anno 2023 - Semestre 2

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 890,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Abitazioni di tipo economico Stato conservativo normale - Semicentrale/ Perimetrale intorno al centro storico - Anno 2023 - Semestre 2

Borsino immobiliare

Valore minimo: 856,00

Valore massimo: 1.181,00

Note: Abitazioni in stabili di fascia media - Porzione Di Territorio Ad Ovest Del Centro Storico - Zona Rione Murato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento al procedimento di stima sintetico adottato ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonchè del contesto in cui sono inseriti, dando rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che, in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore, oltre alla destinazione d'uso, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche ottenendo il prezzo medio ed apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso, individuato il prezzo unitario del bene, si procede con la determinazione del valore complessivo moltiplicando detto valore unitario per le superfici commerciali dell'immobile, calcolate in funzione di specifici coefficienti di riduzione, come sopra esplicitato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,70	x	970,00	=	96.709,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 96.709,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 21.490,89

BENI IN FERMO VIA SASSOTETTO 29

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a FERMO Via Sassotetto 29, della superficie commerciale di **98,50** mq per la quota di 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 203 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 95 mq, rendita 156,18 Euro, indirizzo catastale: Via Sassotetto, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 29/10/2017 Registrazione Volume 88888 n. 90460 registrato in data 12/11/2018 - Trascrizione n. 6635.1/2018 Reparto PI di FERMO in atti dal 28/11/2018

Coerenze: Rubicini, Santarelli, Maricotti, Marziali, strada pubblica, salvi altri



Corte comune di accesso



Rampa accesso Piano seminterrato Lato Est



Lato Ovest



Ingresso locali seminterrati



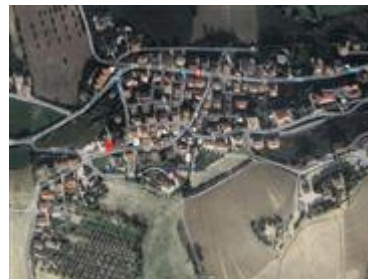
Locale seminterrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Maps



Individuazione zona



Via Sassotetto



Individuazione immobile



Piano terra rialzato



Piano seminterrato

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano seminterrato con accesso sia dalla scala interna condominiale e comune alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, sia esternamente attraverso una rampa carrabile sul lato est della corte di pertinenza.

L'unità immobiliare si configura come unico vano senza divisori, con un pilastro e trave centrali in cemento armato, presenta massetto di cemento al grezzo e privo di pavimentazione, assenza di finiture e con impianto elettrico ed idrico.

L'unica porta di accesso dall'esterno è provvista di serranda metallica scorrevole, le finestre sono di alluminio quelle sul lato sud e di legno quella sul fronte ovest.



Locale seminterrato



Locale seminterrato



Locale seminterrato



Locale seminterrato



Locale seminterrato - accesso scala condominiale



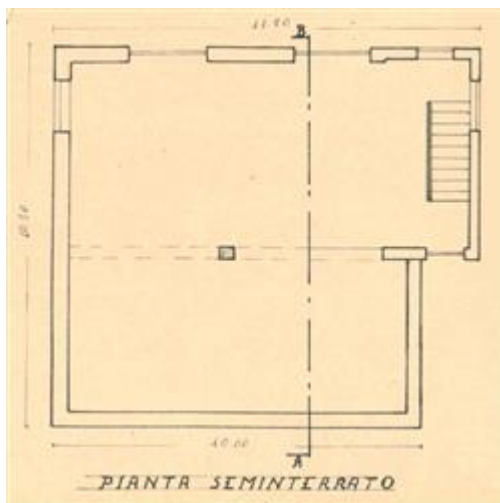
Scala condominiale interna

CONSISTENZA:

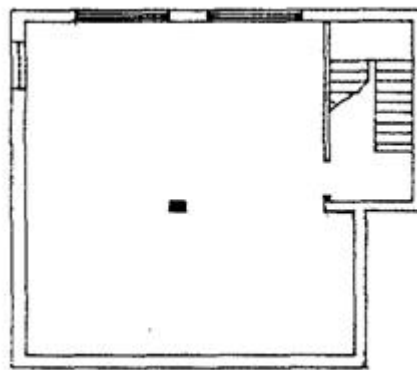
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali al piano seminterrato	98,50	x	100 %	=	98,50
Totale:	98,50				98,50



Planimetria autorizzata PdC 349/65



Planimetria catastale agli atti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 690,00

Valore massimo: 930,00

Note: Autorimesse - Stato conservativo normale - Semicentrale/ Perimetrale intorno al centro storico - Anno 2023 - Semestre 2
Borsino immobiliare

Valore minimo: 412,00

Valore massimo: 588,00

Note: Box auto e Autorimesse - Porzione Di Territorio Ad Ovest Del Centro Storico - Zona Rione Murato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del pessimo stato conservativo, si ritiene definire

il valore medio unitario a metro quadro, determinato sulla base delle quotazioni immobiliari degli annunci di vendita della zona paragonabili con gli immobili in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,50	x	475,00	=	46.787,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.787,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.397,22
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Archivio di Stato

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	99,70	0,00	96.709,00	21.490,89
B	box doppio	98,50	0,00	46.787,50	10.397,22
				143.496,50 €	31.888,11 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono stati pignorati per quote, considerando che gli immobili non risultano essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, **non è fattibile la separazione in natura della quota** in titolarità dell'esecutato.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.888,11**

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 **€. 477,76**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. **0,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **23.410,00**

data 14/10/2024

il tecnico incaricato
Ester Maria Rutili