



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 243/2010

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Paolo D'erasmo**

CF:DRSPLA72E06H321K

con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31

telefono: 0735593301

email: [derasmo.paolo@libero.it](mailto:derasmo.paolo@libero.it)

PEC: [paolo.derasmo@geopec.it](mailto:paolo.derasmo@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2010

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **garage** a RIPATRANSONE Via dei Tigli 11, quartiere San Salvatore, della superficie commerciale di **172,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Fabbricato residenziale elevato tre piani fuori terra con un piano interrato adibito ad autorimessa. L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.).

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione, le pareti esterne risultano intonacate, porte ed infissi esterni sono in legno, la struttura portante è in cemento armato mentre il tetto è a falde inclinate con struttura portante in c.a. e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 446 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 130 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: contrada San Salvatore snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20/06/2007 prot. n.0203740 in atti dal 20/06/2007

Coerenze: L'edificio affaccia a sud su Via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all' interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>172,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.910,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.910,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/12/2023</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 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 **volontaria**, stipulata il 09/08/2006 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 97937/11082 di repertorio, iscritta il 10/08/2006 a Fermo ai nn. 8777/1925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **legale**, stipulata il 16/12/2008 ai nn. 43277 di repertorio, iscritta il 19/12/2008 ai nn. 12142/2583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 2.224,08.

Importo capitale: 1.112,04

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/02/2019 ai nn. 1300/195, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 629.967,78.

Importo capitale: 314.983,89.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/11/2010 ai nn. 9268/5424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
L'ascensore che raggiunge tutti i piani del fabbricato non è stato mai installato.	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 , in forza di atto pubblico Assegnazione a socio (dal 15/03/2004), con atto stipulato il 15/03/2004 a firma di Notaio Albino Farina, trascritto il 29/03/2004 ai nn. 75807.

Il titolo è riferito solamente a Ex particella 180 del Fg. 46 del Comune di Ripatransone, oggi particella 446.

Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 (dal 11/04/1980 fino al 15/03/2004), con atto stipulato il 11/04/1980 a firma di Notaio Danielli m. ai nn. 16092 di repertorio, registrato il 24/04/1980 a fermo ai nn. 46281.

Il titolo è riferito solamente a Ex particella 100 e 180 del Fg. 46 del Comune di Ripatransone, oggi particella n. 446

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Non rilasciata autorizzazione di agibilità o il relativo certificato non era presente all' interno della cartella edilizia.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **75/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN C.DA SAN SALVATORE, presentata il 30/06/2004 con il n. 5239 di protocollo, rilasciata il 08/03/2005, agibilità **non ancora rilasciata**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B17 - zone B di Completamento.  
Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.22,Art.23

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'angolo Sud-est del garage interrato risulta chiuso da due muri grezzi e senza porta a formare un vano a se, sul lato sud sono state realizzate 2 finestre a bocca di lupo mentre sul lato nord non sono state realizzate le tre finestre a bocca di lupo previste nel progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria: €2.500,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Alla data del sopralluogo la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto. Lo stato di fatto non è però conforme alla pratica edilizia autorizzata.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG)

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE VIA DEI TIGLI 11, QUARTIERE SAN SALVATORE

**GARAGE**

DI CUI AL PUNTO A

**garage** a RIPATRANSONE Via dei Tigli 11, quartiere San Salvatore, della superficie commerciale di **172,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato residenziale elevato tre piani fuori terra con un piano interrato adibito ad autorimessa. L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.).

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione, le pareti esterne risultano intonacate, porte ed infissi esterni sono in legno, la struttura portante è in cemento armato mentre il tetto è a falde inclinate con struttura portante in c.a. e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 446 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 130 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: contrada San Salvatore snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20/06/2007 prot. n.0203740 in atti dal 20/06/2007



Coerenze: L'edificio affaccia a sud su Via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all'interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt.  
 autostrada distante 5 km.  
 porto distante 8 km.  
 ferrovia distante 6 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia di stima è situato al piano interrato dell'edificio sito nel Comune di Ripatransone in Via dei Tigli.

Il locale è adibito a garage ed è rifinito internamente con pavimentazione in cemento, serramenti in metallo e l'impianto elettrico è a vista.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie in pianta pari a mq. 150 ed un'altezza interna di 2,40 mt.

L'ingresso avviene tramite uno scivolo carrabile con corte esclusiva o dal vano scala (B.C.N.C.) mediante una porta.

CONSISTENZA:

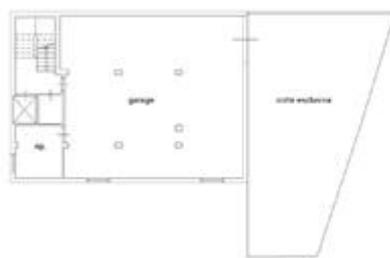
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	150,00	x	100 %	=	150,00
Corte	113,00	x	20 %	=	22,60



<b>Totale:</b>	<b>263,00</b>	<b>172,60</b>
----------------	---------------	---------------



PIANO PRIMO SOTTOSTRAIDA  
H=2.40

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 350 assai vicino a quello minimo dell'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche dello stesso, trattandosi di locale posizionato al piano seminterrato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,60 x 350,00 = **60.410,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.410,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.410,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il

bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona.



La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: siti internet di compravendita immobiliare ed operatori del settore della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Agenzia Entrate)

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	garage	172,60	0,00	60.410,00	60.410,00
				<b>60.410,00 €</b>	<b>60.410,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.910,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.910,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2010

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a RIPATRANSONE Via dei Tigli 11, quartiere San Salvatore, della superficie commerciale di **127,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Fabbricato residenziale elevato tre piani fuori terra con un piano interrato adibito ad autorimessa. L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.).

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione, le pareti esterne risultano intonacate, porte ed infissi esterni sono in legno, la struttura portante è in cemento armato mentre il tetto è a falde inclinate con struttura portante in c.a. e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 446 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20/06/2007 prot. n.0203740 in atti dal 20/06/2007

Coerenze: L'edificio affaccia a sud su Via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all' interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>127,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.040,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.040,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/12/2023</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 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 21/02/2019 ai nn. 1300/195, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 629.967,78.

Importo capitale: 314.983,89.

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/08/2006 a firma di Notaio Albino farina ai nn. 97937/11082 di repertorio, iscritta il 11/08/2006 a Fermo ai nn. 8777/1925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **legale**, stipulata il 16/12/2008 ai nn. 433277 di repertorio, iscritta il 19/12/2008 ai nn. 12142/2583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 2.224,08.

Importo capitale: 1.112,04

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/11/2010 ai nn. 9268/5424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'ascensore che raggiunge tutti i piani del fabbricato non è stato mai installato.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 15/03/2004), con atto stipulato il 15/03/2004 a firma di Notaio Albino Farino, trascritto il 29/03/2004 ai nn. 75807.

Il titolo è riferito solamente a Ex particella 180 del Fg. 46 del Comune di Ripatransone, oggi particella n. 446..

Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 (dal 11/04/1980 fino al 15/03/2004), con atto stipulato il 11/04/1980 a firma di Notaio M. ai nn. 16092 di repertorio, registrato il 24/04/1980 a Fermo ai nn. 46281.

Il titolo è riferito solamente a Ex particella 100 e 180 del Fg. 46 del Comune di Ripatransone, oggi particella n. 446.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non rilasciata autorizzazione di agibilità o il relativo certificato non era presente all' interno della cartella edilizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **75/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN C.DA SAN SALVATORE, presentata il 30/06/2004 con il n. 5239 di protocollo, rilasciata il 08/03/2005, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 17 - Zone B di completamento .  
Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.22,Art.23

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche alle aperture finestrate lato nord ed est. Attualmente il terreno sul lato nord dell'immobile non è stato riportato, Il piano che secondo il permesso di costruire doveva essere seminterrato risulta così un piano terra. Questa difformità implica un aumento di volumetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia in sanatoria per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica delle aperture finestrate, mentre per l'aumento volumetrico dovrà essere riportato il terreno alla quota di progetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- scia in sanatoria: €2.500,00
- ripristino terreno a ridosso del piano seminterrato: €36.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Norme tecniche di Attuazione del vigente Piano regolatore Generale.)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE VIA DEI TIGLI 11, QUARTIERE SAN SALVATORE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RIPATRANSONE Via dei Tigli 11, quartiere San Salvatore, della superficie commerciale di **127,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato residenziale elevato tre piani fuori terra con un piano interrato adibito ad autorimessa. L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.).

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione, le pareti esterne risultano intonacate, porte ed infissi esterni sono in legno, la struttura portante è in cemento armato mentre il tetto è a falde inclinate con struttura portante in c.a. e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 446 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani,



rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Salvatore , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20/06/2007 prot. n.0203740 in atti dal 20/06/2007

Coerenze: L'edificio affaccia a sud su Via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all' interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia di stima è situato al piano seminterrato dell' edificio sito nel Comune di Ripatransone in Via dei Tigli.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni ripostiglio e ampia corte esterna.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie in pianta pari a mq. 104 ed un altezza interna di 2,70 mt.

L'accesso all'appartamento avviene tramite la scala comune.

Internamente le finiture sono di pregio con pavimentazione in marmo nella zona giorno e parquet nella zona notte, le pareti interne sono tinteggiate, le porte ed infissi esterni sono in legno con vetri doppi a taglio termico, zanzariere e persiane in alluminio.

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	104,00	x	100 %	=	104,00
portico	47,00	x	30 %	=	14,10
Corte	45,00	x	20 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>196,00</b>				<b>127,10</b>



PIANO TERRA H= 2.70

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 1400 pari al valore massimo dell'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,10 x 1.400,00 = **177.940,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 177.940,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 177.940,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato



mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il

bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: siti internet di compravendita immobiliare ed operatori del settore della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Agenzia Entrate)

#### 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	127,10	0,00	177.940,00	177.940,00
				<b>177.940,00 €</b>	<b>177.940,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 38.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 139.040,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.040,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2010

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a RIPATRANSONE Via dei Tigli 11, quartiere San Salvatore, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Fabbricato residenziale elevato tre piani fuori terra con un piano interrato adibito ad autorimessa. L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.).

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione, le pareti esterne risultano intonacate, porte ed infissi esterni sono in legno, la struttura portante è in cemento armato mentre il tetto è a falde inclinate con struttura portante in c.a. e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 446 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: C.da San Salvatore snc, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20/06/2007 prot. n.0203740 in atti dal 20/06/2007

Coerenze: L'edificio affaccia a sud su Via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all' interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>107,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 159.350,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 159.350,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/12/2023</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta libero da persone e cose.

### 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 **volontaria**, stipulata il 09/08/2006 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 97937/11082 di repertorio, iscritta il 11/08/2006 a Fermo ai nn. 8777/1925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **legale**, stipulata il 16/12/2008 ai nn. 43277 di repertorio, iscritta il 19/12/2008 ai nn. 12142/2583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 2.224,08.

Importo capitale: 1.112,04

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 629.967,78.

Importo capitale: 314.983.89.

Ipoteca Con. amministrativa/riscossioni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/11/2010 ai nn. 9268/5424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'ascensore che raggiunge tutti i piani del fabbricato non è stato mai installato.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 15/03/2004), con atto stipulato il 15/03/2004 a firma di Notaio Albino Farina, trascritto il 29/03/2004 ai nn. 75807.

Il titolo è riferito solamente a Ex particella 180 del Fg. 46 del Comune di Ripatransone, oggi particella n. 446..

Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 (dal 11/04/1980 fino al 15/03/2004), con atto stipulato il 11/04/1980 a firma di Notaio Danielli M ai nn. 16092 di repertorio, registrato il 24/04/1980 a fermo ai nn. 46281.

Il titolo è riferito solamente a Ex particella 100 e 180 del Fg. 46 del comune di Ripatransone, oggi particella n. 446.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non rilasciata autorizzazione di agibilità o il relativo certificato non era presente all' interno della cartella edilizia.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **75/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN C.DA SAN SALVATORE, presentata il 30/06/2004 con il n. 5239 di protocollo, rilasciata il 08/03/2005, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B17 - zone B di completamento.  
Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.22,Art.23

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo data del sopralluogo l'immobile risulta allo stato grezzo, al suo interno privo di impianti tecnologici, massetti, divisori , eintonaci. Sono presenti esclusivamente i serramenti esterni e le persiane. Non è stata realizzata la finestra che si affaccia sul balcone lato est.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia per completamento delle opere e Scia in sanatoria per modifiche esterne

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia per diversa distribuzione spazi interni: €1.000,00
- Scia in sanatoria : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo data del sopralluogo l'immobile risulta allo stato grezzo, al suo interno privo di impianti tecnologici, massetti, divisori , eintonaci. Sono presenti esclusivamente i serramenti esterni e le persiane.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Norme tecniche di Attuazione del vigente Piano regolatore Generale.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE VIA DEI TIGLI 11, QUARTIERE SAN SALVATORE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RIPATRANSONE Via dei Tigli 11, quartiere San Salvatore, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Fabbricato residenziale elevato tre piani fuori terra con un piano interrato adibito ad autorimessa. L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.).



Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione, le pareti esterne risultano intonacate, porte ed infissi esterni sono in legno, la struttura portante è in cemento armato mentre il tetto è a falde inclinate con struttura portante in c.a. e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 446 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: C.da San Salvatore snc, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20/06/2007 prot. n.0203740 in atti dal 20/06/2007

Coerenze: L'edificio affaccia a sud su Via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all'interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km.  
ferrovia distante 6 km.  
autobus distante 200 mt.  
porto distante 8 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia di stima è situato al piano seminterrato dell'edificio sito nel Comune di Ripatransone in Via dei Tigli.

L'appartamento è attualmente allo stato grezzo, al suo interno è privo di impianti tecnologici, massetti, divisori e intonaci. Sono presenti esclusivamente i serramenti esterni in legno con vetri doppi a taglio termico, zanzariere e le persiane in alluminio. Completa la proprietà su una corte esclusiva di circa mq 190 che deve ancora essere realizzata sul lato nord ed una di circa mq 80.

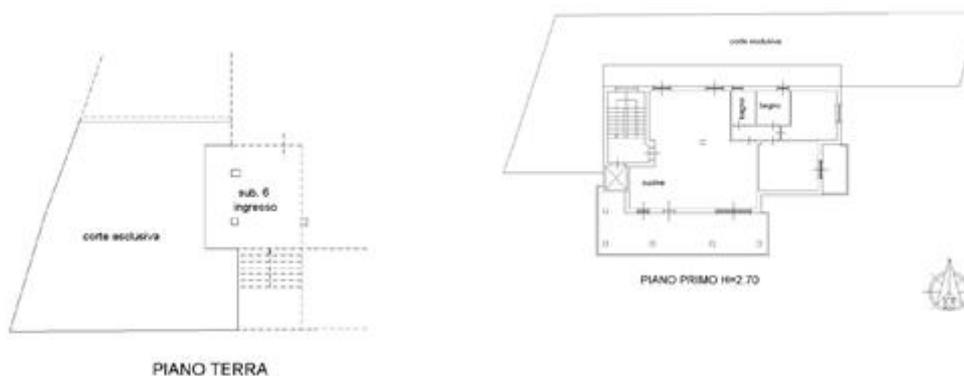
L'unità immobiliare sviluppa una superficie in pianta pari a mq. 116 ed un'altezza interna di 2,70 mt e l'accesso avviene dalla scala comune.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	116,00	x	60 %	=	69,60
balcone	72,00	x	30 %	=	21,60
corte	83,50	x	20 %	=	16,70
<b>Totale:</b>	<b>271,50</b>				<b>107,90</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 1.500,00. Il valore della corte posta a nord è stato valutato all'interno della stima dell'appartamento. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,90 x 1.500,00 = **161.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.850,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 161.850,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il

bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: siti internet di compravendita immobiliare ed operatori del settore della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Agenzia Entrate)

#### 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	107,90	0,00	161.850,00	161.850,00
				<b>161.850,00 €</b>	<b>161.850,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.350,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 159.350,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 243/2010

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a RIPATRANSONE Via dei Tigli 11, quartiere San Salvatore, della superficie commerciale di **136,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Fabbricato residenziale elevato tre piani fuori terra con un piano interrato adibito ad autorimessa. L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.).

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione, le pareti esterne risultano intonacate, porte ed infissi esterni sono in legno, la struttura portante è in cemento armato mentre il tetto è a falde inclinate con struttura portante in c.a. e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 446 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 475,15 Euro, indirizzo catastale: C.Da San Salvatore snc, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20/06/2007 prot. n.0203740 in atti dal 20/06/2007

Coerenze: L'edificio affaccia a sud su Via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all' interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>136,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 179.380,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 179.380,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/12/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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 **volontaria**, stipulata il 09/08/2006 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 97937/11082 di repertorio, iscritta il 11/08/2006 a Fermo ai nn. 8777/1925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **legale**, stipulata il 16/12/2008 ai nn. 43277 di repertorio, iscritta il 19/12/2008 ai nn. 12142/2583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 2.224,08.

Importo capitale: 1.112,04

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 629.967,78.

Importo capitale: 314.983,89.

Ipoteca Conc. amministrativa/riscossioni

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

pignoramento, trascritta il 24/11/2010 ai nn. 9268/5424, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
L'ascensore che raggiunge tutti i piani del fabbricato non è stato mai installato.	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 15/03/2004), con atto stipulato il 15/03/2004 a firma di Notaio Albino Farina, trascritto il 29/03/2004 ai nn. 75807.

Il titolo è riferito solamente a Ex particella 180 del Fg. 46 del Comune di Ripatransone, oggi particella n. 446..

Assegnazione a socio di cooperativa edilizia

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 (dal 11/04/1980 fino al 15/03/2004), con atto stipulato il 11/04/1980 a firma di Notaio Danielli M. ai nn. 16092 di repertorio, registrato il 24/04/1980 a Fermo ai nn. 46281.

Il titolo è riferito solamente a Ex particella 100 e 180 del fg. 46 del Comune di Ripatransone, oggi particella n. 446.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Non rilasciata autorizzazione di agibilità o il relativo certificato non era presente all' interno della cartella edilizia.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **75/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN C.DA SAN SALVATORE, presentata il 30/06/2004 con il n. 5239 di protocollo, rilasciata il 08/03/2005, agibilità **non ancora rilasciata**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B17 - Zone B di completamento.  
Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.22,Art.23

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**



### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato realizzato il controsoffitto all' altezza di 2,70 mt ed è stato realizzato una finestra sul lato sud dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione controsoffitto e Scia in sanatoria per modifiche esterne

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

Costi di regolarizzazione:

- scia per opere interne: €1.500,00
- realizzazione controsoffitto: €9.000,00
- Scia in sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Norme tecniche di Attuazione del vigente Piano regolatore Generale.)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RIPATRANSONE VIA DEI TIGLI 11, QUARTIERE SAN SALVATORE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RIPATRANSONE Via dei Tigli 11, quartiere San Salvatore, della superficie commerciale di **136,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Fabbricato residenziale elevato tre piani fuori terra con un piano interrato adibito ad autorimessa. L'edificio consta di tre unità abitative distinte, una per piano collegate da un vano scala/ascensore che raggiunge anche il piano interrato. L'accesso avviene attraverso un ingresso comune (subalterno 6 B.C.N.C.).

Esternamente il fabbricato risulta in buono stato di conservazione, le pareti esterne risultano intonacate, porte ed infissi esterni sono in legno, la struttura portante è in cemento armato mentre il tetto è a falde inclinate con struttura portante in c.a. e manto di copertura con tegole in laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 446 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 475,15 Euro, indirizzo catastale: C.Da San Salvatore snc, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione del 20/06/2007 prot. n.0203740 in atti dal 20/06/2007



Coerenze: L'edificio affaccia a sud su Via dei Tigli, ad ovest su altra strada pubblica della stessa lottizzazione, ad est su un piccolo piazzale pubblico mentre a nord con altro lotto di altra proprietà privata facente parte della stessa lottizzazione, all'interno del quale è prevista la realizzazione di un altro edificio, la cui esecuzione è ferma da anni al solo scavo di fondazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km.  
porto distante 8 km.  
ferrovia distante 6 km.  
autobus distante 200 mt.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia di stima è situato al piano secondo sottotetto dell'edificio sito nel Comune di Ripatransone in Via dei Tigli.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, studio, 3 camere, 2 bagni ripostiglio e 3 ampi balconi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie in pianta pari a mq. 116

Internamente le finiture sono di pregio con pavimentazione in marmo nella zona giorno e parquet nella zona notte, le pareti interne sono tinteggiate, le porte ed infissi esterni sono in legno con vetri doppi a taglio termico, zanzariere e persiane in alluminio.

#### CONSISTENZA:

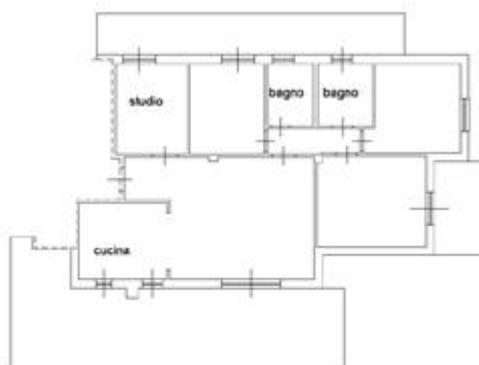
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	116,00	x	100 %	=	116,00
Balcone	69,00	x	30 %	=	20,70



<b>Totale:</b>	<b>185,00</b>	<b>136,70</b>
----------------	---------------	---------------



PIANO SECONDO O SOTTOTETTO

Hmax=3,73-3,18-2,96

Hmin=2,41

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 1400 pari al valore massimo dell'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,70 x 1.400,00 = **191.380,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 191.380,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 191.380,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo



medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Ripatransone, agenzie: siti internet di compravendita immobiliare ed operatori del settore della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Agenzia Entrate)

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	136,70	0,00	191.380,00	191.380,00
				<b>191.380,00 €</b>	<b>191.380,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 179.380,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 179.380,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 01/12/2023

il tecnico incaricato  
Paolo D'erasmo

