



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI PURPLE SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimiliano Rocchi

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: ms.rocchi@gmail.com

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi

Pagina 1 di 46

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTAPPONE Borgo XX Settembre , della superficie commerciale di **116,65** mq per la quota di:

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

Appartamento al PS1 di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso e scale comuni. Internamente è suddiviso in: ingresso, cucina con ripostiglio al sottoscala, bagno, n. 3 camere, n. 1 disimpegno e n. 4 balconi su tre prospetti. Oltre all'appartamento, sono di pertinenza altri locali comuni agli altri comproprietari ed a tutto il condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 130,00 Euro, indirizzo catastale: via Borgo XX Settembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'appartamento confina ad ovest scala condominiale e appartamento di altra proprietà; a nord est e sud su affaccio su corte condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

B box singolo a MONTAPPONE Borgo XX Settembre , della superficie commerciale di **12,42** mq per la quota di:

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

Garage al PS2 di una palazzina prevalentemente residenziale con accesso tramite rampa esterna comune. Con ingresso e spazio di manovra comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: Borgo XX Settembre , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: il Garage confina a nord con la corsia di manovra condominiale; a ovest con locale garage di altra proprietà ed a est e sud affaccio su corte condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

C deposito a MONTAPPONE Borgo XX Settembre , della superficie commerciale di **24,65** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO

OSCURATO ***

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locale deposito-magazzino posto al PS4 seminterrato in aderenza con la palazzina principale di prevalenza residenziale internamente diviso in due locali e nello stato semigrezzo con utenze collegate all'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS4, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 61 mq, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: Via Borgo XX Settembre, piano: S4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Locale di deposito-magazzino confina a nord con locali di altra proprietà; a est ingresso su corte; sud e ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.629,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.200,00
Data della valutazione:	28/01/2025

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 (*** DATO OSCURATO ***).

Appartamento occupato dai debitori; ATTENZIONE = oltre alla quota di proprietà dei debitori è presente il diritto di abitazione per la quota di 1/2 per il (*** DATO OSCURATO ***) che comunque non ci risiede.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano tutte le formalità anche quelle cancellate.

Si allega copia dell'atto di costituzione dell'uso abitazione per 1/2, per i sub 10 e 18 a favore di (*** DATO OSCURATO ***).

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**, stipulata il 12/11/2014 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5068/2014 di repertorio, iscritta il 17/04/2015 ai nn. 376-2477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 106.250,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2015 ai nn. 468/2015 di repertorio, iscritta il 05/06/2015 ai nn. 553-3648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 89.107,18.

Importo capitale: 89.107,18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/09/2021 a firma di UNEP Tribunale di Fermo ai nn. 1272 di repertorio, trascritta il 12/11/2021 ai nn. 7318-9424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 19/04/2021 a firma di Uff.Giud. Tribunale di Fermo ai nn. 570 di repertorio, trascritta il 10/05/2021 ai nn. 2923-3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

diritto di uso abitazione , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione uso abitazione per 1/2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 481,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	propr. gen tot
Ulteriori avvertenze:	49,80 - scala B
Si allega bilancio consuntivo anno 2022 e preventivo anno 2023. Gestione in scadenza al 31/10/2023 .	111,09

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per l'unità sub 10 e sub 18 sono proprietari i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , per la quota 1/2 cadauno, ma che per le stesse unità e per la sola quota indivisa pari ad 1/2 di *** DATO OSCURATO *** , è stato costituito un diritto reale di abitazione per la quota di 1/2 a *** DATO OSCURATO *** (pari a quella *** DATO OSCURATO ***), con atto del 28/01/2014 rep. 212212/29754 trascritto il 26/02/2014 R.P.1046 - RG 1444; quest'ultimo atto costituente il diritto reale di abitazione pari ad 1/2 però, **NON risulta** dalle visure ipotecarie aggiornate e dalla certificazione notarile (il tutto allegato alla presente perizia), mentre risulta nelle visure catastali.

Per l'unità sub 31 la (*** DATO OSCURATO ***) ha il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 e il [REDACTED] o nuda proprietà per la quota di 1/1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/02/1977, trascritto il 21/02/1977 ai nn. 516.

Acquisto con il coniuge *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 19/05/2003), trascritto il 19/05/2003 ai nn. 2784-4277.

Il titolo è riferito solamente a F. 11 part. 6 sub. 10-18 .

Per quanto riguarda i sub. 10-18 *** DATO OSCURATO *** è proprietario per 1/2 mentre per il sub. 31 è nudo proprietario

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **263** e successive varianti, per lavori di Costruzione Palazzina , rilasciata il 14/01/1975

Licenza di Costruzione in variante N. **259** e successive varianti, rilasciata il 21/12/1973

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. 4 del 06/02/2014, l'immobile ricade in zona Zona B1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 bis

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Solo per il magazzino sub . 31 internamente è suddiviso in

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi

Pagina 5 di 46

due locali

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo, restituzione redazione e presentazione accatastamento in variazione comprese le spese catastali di registrazione: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTAPPONE BORGO XX SETTEMBRE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTAPPONE Borgo XX Settembre , della superficie commerciale di **116,65** mq per la quota di:

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

Appartamento al PS1 di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale. L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso e scale comuni. Internamente è suddiviso in: ingresso, cucina con ripostiglio al sottoscala, bagno, n. 3 camere, n. 1 disimpegno e n. 4 balconi su tre prospetti. Oltre all'appartamento, sono di pertinenza altri locali comuni agli altri comproprietari ed a tutto il condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, rendita 130,00 Euro, indirizzo catastale: via Borgo XX Settembre, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento confina ad ovest scala condominiale e appartamento di altra proprietà; a nord est e sud su affaccio su corte condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi

Pagina 6 di 46

qualità degli impianti:

al di sotto della media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, dell'epoca degli anni 70-80, internamente ha le seguenti rifiniture: zona giorno e zona notte pavimenti in gress ad eccezione di una camera che c'è il parquet, pareti tinteggiate, rivestimento bagno in gress, porte interne in legno tamburato; portone d'ingresso e finestre in legno; serrandine in pvc. in alcune parti delle pareti sono presenti delle crepe causate dal terremoto del 2016 ma di lievi entità che non compromettono la stabilità dell'immobile. Le utenze sono indipendenti.

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	110,02	x	100 %	=	110,02
ripostiglio sottoscala	4,74	x	35 %	=	1,66
balconi	16,57	x	30 %	=	4,97
Totale:	131,33				116,65

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di mercato (sulla base dei valori OMI) ha tenuto conto dello stato di fatto che si trova l'immobile. Da tenere presente che la valutazione tiene conto del valore per l'intero dato che gli attuali proprietari corrispondono agli eseguiti, ma dato che sull'immobile grava il diritto di abitazione a una terza persona pari a 1/2, si è provveduto a decurtare tale importo prendendo le tabelle dei coefficienti: Età dell'avente diritto di abitazione = 33 anni; percentuale corrisponde alla tabella= 85%. Pertanto, dal valore dell'intero Immobile, il valore al netto del diritto di abitazione (per la quota spettante) è il seguente: € 81.655,00/2 = € 40827,50 x 85% (valore di diritto di abitazione) € 340703,37. Avendo calcolato il valore di diritto di proprietà, il valore di vendita dell'immobile è pari a € 46 951,62 .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,65 x 700,00 = **81.655,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione del valore di diritto di proprietà per la quota di 1/2 del valore dell'intero	-34.703,37

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 46.951,63

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 46.951,63

BENI IN MONTAPPONE BORGO XX SETTEMBRE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MONTAPPONE Borgo XX Settembre , della superficie commerciale di **12,42** mq per la quota di:

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

Garage al PS2 di una palazzina prevalentemente residenziale con accesso tramite rampa esterna comune. Con ingresso e spazio di manovra comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,20 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: Borgo XX Settembre , piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il Garage confina a nord con la corsia di manovra condominiale; a ovest con locale garage di altra proprietà ed a est e sud affaccio su corte condominiale

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

mediocre



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

mediocre



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente il garage il pavimento è pavimentato, l'accesso carrabile ha la serranda in lamiera zincata con apertura basculante e la porta accesso pedonale è in legno; gli impianti acqua e luce sono collegati con il contatore dell'appartamento.

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	24,84	x	50 %	=	12,42
Totale:	24,84				12,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di mercato (sulla base dei valori OMI) ha tenuto conto dello stato di fatto che si trova l'immobile. Da tenere presente che la valutazione tiene conto del valore per l'intero dato che gli attuali proprietari corrispondono agli esecutati, ma dato che sull'immobile grava il diritto di abitazione a una terza persona pari a 1/2, si è provveduto a decurtare tale importo prendendo le tabelle dei coefficienti: Età dell'avente diritto di abitazione = 33 anni; percentuale corrisponde alla tabella= 85%. Pertanto, dal valore dell'intero Immobile, il valore al netto del diritto di abitazione (per la quota spettante) è il seguente: € 8694,00/2 = € 4347,00 x 85% (valore di diritto di abitazione) € 3694,95. Avendo calcolato il valore di diritto di proprietà, il valore di vendita dell'immobile è pari a € 4999,05.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,42 x 700,00 = **8.694,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione del valore diritto di abitazione per la quota di 1/2	-3.694,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.999,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.999,05**

BENI IN MONTAPPONE BORGO XX SETTEMBRE

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO C

deposito a MONTAPPONE Borgo XX Settembre , della superficie commerciale di **24,65** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO**

OSCURATO ***

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locale deposito-magazzino posto al PS4 seminterrato in aderenza con la palazzina principale di prevalenza residenziale internamente diviso in due locali e nello stato semigrezzo con utenze collegate all'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS4, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 61 mq, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: Via Borgo XX Settembre, piano: S4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Locale di deposito-magazzino confina a nord con locali di altra proprietà; a est ingresso su corte; sud e ovest terrapieno

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture interne sono : pavimento in cls, porta carrabile d'ingresso in metallo.

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
Deposito/magazzino	70,43	x	35 %	=	24,65
Totale:	70,43				24,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è basato sul valore medio di mercato (rif. OMI)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,65 x 700,00 = **17.255,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.255,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.255,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, dello stato di fatto, in modo tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montottone, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,65	0,00	46.951,63	46.951,63
B	box singolo	12,42	0,00	4.999,05	4.999,05
C	deposito	24,65	0,00	17.255,00	17.255,00
				69.205,68 €	69.205,68 €

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi

Pagina 11 di 46

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La decisione di accorpate i tre immobili in unico lotto deriva dal fatto che le utenze sono uniche e gli accessori costituiscono pertinenza.

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 2.076,17
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.629,51

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.332,59
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:	€. 96,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **negozio** a MONTAPPONE Via Borgo XX Settembre 38, della superficie commerciale di **47,30** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locale ad uso negozio al piano terra di un fabbricato con ingresso autonomo e collegato internamente con altre due unità, nello specifico a nord tramite una porta interna con un altro corpo di fabbrica distinto catastalmente con la part. 10 e non oggetto di pignoramento, mentre a sud tramite una porta di collegamento con l'immobile B oggetto dello stesso pignoramento (sub 9). Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in due locali, quello principale per la vendita e quello retrostante di servizio. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è attualmente oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. In conclusione entrambi gli immobili (F. 11 part. 12 **sub. 9** e F. 11 part. 12 **sub 12**) sono comunicanti tra loro tramite una porta interna; per quanto riguarda la porta di collegamento tra l'immobile A (F.11 part. 12 sub. 12) e l'altro corpo di fabbrica non oggetto di pignoramento (F.11 part. 10), la stessa potrà essere anche chiusa (per migliore comprensione si rimanda all'integrazione depositata 07/01/2025).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , ha un'altezza interna di 2.75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 669,33 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo 52, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'intero lotto (sub. 9 e sub 12) confina: a nord con altro corpo di fabbrica in aderenza e corte stessa proprietà (part. 10); a sud e ovest su via pubblica ad est con le unità immobiliari in aderenza della stessa proprietà (sub. 11-13)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

B **deposito commerciale** a MONTAPPONE Via Borgo XX Settembre 38, della superficie commerciale di **91,14** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locali catastalmente ad uso deposito al piano terra di un fabbricato, con ingresso autonomo e collegato tramite porta interna all'immobile A (sub 12). Internamente l'unità immobiliare è suddiviso in n. 2 locali ad uso deposito, un vano ingresso, bagno e n. 2 ripostigli di cui uno con accesso tramite il locale dell'immobile A. L'intero fabbricato, costituito originariamente

da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è attualmente oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. In conclusione entrambi gli immobili (F. 11 part. 12 **sub. 9** e F. 11 part. 12 **sub 12**) sono comunicanti tra loro tramite una porta interna, (per migliore comprensione si rimanda all'integrazione depositata 07/01/2025).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Borgo XX settembre 50, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto (sub. 9 e sub 12) confina: a nord con altro corpo di fabbrica in aderenza e corte stessa proprietà (part. 10); a sud e ovest su via pubblica ad est con le unità immobiliari in aderenza della stessa proprietà (sub. 11-13)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.186,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.500,00
Data della valutazione:	28/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
in corso di ristrutturazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano tutte le formalità comprese quelle cancellate.

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 11/04/2008 a firma di Chessa Paolo ai nn. 202572/24418 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 ai nn. 889-4281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 525.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/05/2015 ai nn. 468-2015 di repertorio, iscritta il 05/06/2015 ai nn. 553-3648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo capitale: 89.107,18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Fermo ai nn. 570 di repertorio, trascritta il 10/05/2021 ai nn. 2923-3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I diritti dell'intero fabbricato è rispettivamente Corridoni Marisa usufruttuaria per l'intero e Ruggeri Rossano nuda proprietà per l'intero.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 28/04/1990 a firma di Notaio Danielli ai nn. 39882/11969 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riportano gli ultimi titoli abilitativi riguardante il fabbricato: Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990; Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04; Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020; Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 4 del 06/02/2014 , l'immobile ricade in zona B1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 bis

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificativi catastali riportati nel pignoramento sono variati a seguito di soppressione e costituzione nuovi identificativi con diversa distribuzione ma che comunque c'è corrispondenza, dato che è stato pignorato l'intero immobile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTAPPONE VIA BORGO XX SETTEMBRE 38

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTAPPONE Via Borgo XX Settembre 38, della superficie commerciale di **47,30** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locale ad uso negozio al piano terra di un fabbricato con ingresso autonomo e collegato internamente con altre due unità, nello specifico a nord tramite una porta interna con un altro corpo di fabbrica distinto catastalmente con la part. 10 e non oggetto di pignoramento, mentre a sud tramite una porta di collegamento con l'immobile B oggetto dello stesso pignoramento (sub 9). Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in due locali, quello principale per la vendita e quello retrostante di servizio. L'intero fabbricato, costituito

originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è attualmente oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. In conclusione entrambi gli immobili (F. 11 part. 12 sub. 9 e F. 11 part. 12 sub 12) sono comunicanti tra loro tramite una porta interna; per quanto riguarda la porta di collegamento tra l'immobile A (F.11 part. 12 sub. 12) e l'altro corpo di fabbrica non oggetto di pignoramento (F.11 part. 10), la stessa potrà essere anche chiusa (per migliore comprensione si rimanda all'integrazione depositata 07/01/2025).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , ha un'altezza interna di 2.75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 669,33 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo 52, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto (sub. 9 e sub 12) confina: a nord con altro corpo di fabbrica in aderenza e corte stessa proprietà (part. 10); a sud e ovest su via pubblica ad est con le unità immobiliari in aderenza della stessa proprietà (sub. 11-13)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente le rifiniture sono: pavimenti in gress, finestre in legno, persiane in pvc, ingresso serramento in legno e serranda in lamiera. Attualmente le utenze non sono collegate. Unico locale riscaldato/raffrescato è il locale punto vendita.

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
negozio	47,30	x	100 %	=	47,30
Totale:	47,30				47,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla

banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, dello stato di fatto attuale (immobile attualmente non operativo) tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,30 x 700,00 = 33.110,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.110,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.110,00

BENI IN MONTAPPONE VIA BORGO XX SETTEMBRE 38

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a MONTAPPONE Via Borgo XX Settembre 38, della superficie commerciale di **91,14** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Locali catastalmente ad uso deposito al piano terra di un fabbricato, con ingresso autonomo e collegato tramite porta interna all'immobile A (sub 12). Internamente l'unità immobiliare è suddiviso in n. 2 locali ad uso deposito, un vano ingresso, bagno e n. 2 ripostigli di cui uno con accesso tramite il locale dell'immobile A. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è attualmente oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. In conclusione entrambi gli immobili (F. 11 part. 12 **sub. 9** e F. 11 part. 12 **sub 12**) sono comunicanti tra loro tramite una porta interna, (per migliore comprensione si rimanda all'integrazione depositata 07/01/2025).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 72 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Borgo XX settembre 50, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto (sub. 9 e sub 12) confina: a nord con altro corpo di fabbrica in aderenza e corte stessa proprietà (part. 10); a sud e ovest su via pubblica ad est con le unità immobiliari in aderenza della stessa proprietà (sub. 11-13)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente le rifiniture sono: pareti tinteggiate, pavimento in gress, porte in legno tamburate e portone ingresso in legno, finestre in legno con persiane in pvc. Nel complesso l'immobile è in buono stato.

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 deposito con accessori	91,14	x	100 %	=	91,14
Totale:	91,14				91,14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,14 x 330,00 = **30.076,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.076,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.076,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, dello stato di fatto, in modo tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montappone, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	47,30	0,00	33.110,00	33.110,00
B	deposito commerciale	91,14	0,00	30.076,20	30.076,20
				63.186,20 €	63.186,20 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.186,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.263,72**



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:	€. 422,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2021

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

A appartamento a MONTAPPONE Via Don Luigi Sturzo , della superficie commerciale di **90,91** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Unità immobiliare a destinazione abitativa su due piani (S1-T) all'interno del fabbricato in corso di ristrutturazione con ingresso indipendente al prospetto est da corte comune. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. Internamente è nello stato grezzo e diviso in al Ps1 ingresso, cucina, n. 2 rip mentre al PT n. 2 camere con e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,40 ml PS1 e 2,50 ml PT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'intero lotto confina con: nord e est affaccio su corte comune; a sud con unità immobiliare della stessa proprietà (sub.7), a ovest con l'unità immobiliare stessa proprietà (sub. 9)

Immobile ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.545,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.800,00
Data della valutazione:	28/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile non abitato e in corso di ristrutturazione e consolidamento a seguito pratica SISMA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano tutte le formalità comprese quelle cancellate.

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**, stipulata il 20/05/2015 ai nn. 468-2015 di repertorio, iscritta il 05/06/2015 ai nn. 553-3648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo capitale: 89.107,18

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2014 ai nn. 5068-2014 di repertorio, iscritta il 17/04/2015 ai nn. 376-2477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Fermo ai nn. 570 di repertorio, trascritta il 10/05/2021 ai nn. 2923-3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I diritti dell'intero fabbricato è rispettivamente *** DATO OSCURATO *** usufruttuaria per l'intero e *** DATO OSCURATO *** nuda proprietà per l'intero (si allegano atti di compravendita trascritti).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riportano gli ultimi titoli abilitativi riguardante il fabbricato: Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990; Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04; Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020; Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 4 del 06/02/2014, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 bis

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTAPPONE VIA DON LUGI STURZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTAPPONE Via Don Lugi Sturzo , della superficie commerciale di **90,91** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Unità immobiliare a destinazione abitativa su due piani (S1-T) all'interno del fabbricato in corso di ristrutturazione con ingresso indipendente al prospetto est da corte comune. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è oggetto di

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi

Pagina 24 di 46

ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. Internamente è nello stato grezzo e diviso in al Ps1 ingresso, cucina, n. 2 rip mentre al PT n. 2 camere con e bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,40 ml PS1 e 2,50 ml PT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto confina con: nord e est affaccio su corte comune; a sud con unità immobiliare della stessa proprietà (sub.7), a ovest con l'unità immobiliare stessa proprietà (sub. 9)

Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente è nello stato grezzo in quanto sono stati fatti una minima parte dei lavori previsti. Le altezze dei locali sono al di sotto della norma in quanto vecchia costruzione.

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
Zona giorno PS1	42,42	x	100 %	=	42,42
Zona notte PT	48,49	x	100 %	=	48,49
Totale:	90,91				90,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è basato sul valore medio di mercato della zona (valore di riferimento OMI)

decurtato dallo stato di fatto di come si trova, in quanto trattasi di un vecchio fabbricato in ristrutturazione e con altezza ridotta

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,91 x 380,00 = **34.545,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.545,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.545,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, dello stato di fatto, in modo tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montappone, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,91	0,00	34.545,80	34.545,80
				34.545,80 €	34.545,80 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**34.545,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €.**690,92**

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: €.**54,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**33.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTAPPONE Via Don Luigi Sturzo, della superficie commerciale di **87,24** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento in corso di ristrutturazione con accesso indipendente al PS1 al prospetto est del fabbricato. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. Internamente l'appartamento in oggetto, con accesso su corte comune è diviso: al Piano Seminterrato cucina e n. 2 locali ripostiglio mentre al PT n. 2 camere e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T, ha un'altezza interna di 2,50 ml PS1 e PT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'intero lotto confina con: nord con le unità immobiliari della stessa proprietà (sub.11-10) e a ovest con l'unità immobiliare stessa proprietà (sub. 10) a sud ed est affaccio su corte comune e via pubblica.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

B ripostiglio a MONTAPPONE Via Don Luigi Sturzo, della superficie commerciale di **10,99** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ripostiglio al PS1 di un fabbricato con accesso indipendente sul prospetto sud, di unico locale in aderenza con altra abitazione allo stato attuale grezzo., in corso di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: L'intero lotto confina con: nord con le unità immobiliari della stessa proprietà (sub.11-10) e a ovest con l'unità immobiliare stessa proprietà (sub. 10) a sud ed est affaccio su

corte comune e via pubblica

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.831,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Data della valutazione:	28/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
in corso di ristrutturazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano tutte le formalità comprese quelle cancellate.

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**, stipulata il 20/05/2015 ai nn. 468-2015 di repertorio, iscritta il 05/06/2015 ai nn. 553-3648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo capitale: 89.107,18

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2014 ai nn. 5068-2014 di repertorio, iscritta il 17/04/2015 ai nn.

376-2477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo capitale: 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Fermo ai nn. 570 di repertorio, trascritta il 10/05/2021 ai nn. 2923-3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I diritti dell'intero fabbricato è rispettivamente Corridoni Marisa usufruttuaria per l'intero e Ruggeri Rossano nuda proprietà per l'intero (si allegano atti di compravendita trascritti).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riportano gli ultimi titoli abilitativi riguardante il fabbricato: Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990; Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04; Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020; Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTAPPONE VIA DON LUIGI STURZO

APPARTAMENTO**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a MONTAPPONE Via Don Luigi Sturzo, della superficie commerciale di **87,24** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento in corso di ristrutturazione con accesso indipendente al PS1 al prospetto est del fabbricato. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. Internamente l'appartamento in oggetto, con accesso su corte comune è diviso: al Piano Seminterrato cucina e n. 2 locali ripostiglio mentre al PT n. 2 camere e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T, ha un'altezza interna di 2,50 ml PS1 e PT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto confina con: nord con le unità immobiliari della stessa proprietà (sub.11-10) e a ovest con l'unità immobiliare stessa proprietà (sub. 10) a sud ed est affaccio su corte comune e via pubblica.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l'immobile è in corso di ristrutturazione e precisamente sono state rifatte le scale in struttura c.a.; il solaio del piano intermedio è stato rifatto in struttura in legni e tavolato; sono stati predisposti gli impianti ed è mancante il massetto; gli infissi non sono stati ancora sostituiti.

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
Zona giorno al PS1	43,69	x	100 %	=	43,69
Zona notte PT	43,55	x	100 %	=	43,55
Totale:	87,24				87,24

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Massimiliano Rocchi

Pagina 31 di 46

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è basato sul valore medio di mercato della zona (valore di riferimento OMI) ridotto dallo stato di fatto di come si trova, in quanto trattasi di un vecchio fabbricato in ristrutturazione e con altezza ridotta

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,24 x 350,00 = **30.534,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.534,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.534,00**

BENI IN MONTAPPONE VIA DON LUIGI STURZO

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a MONTAPPONE Via Don Luigi Sturzo, della superficie commerciale di **10,99** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ripostiglio al PS1 di un fabbricato con accesso indipendente sul prospetto sud, di unico locale in aderenza con altra abitazione allo stato attuale grezzo., in corso di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,75 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto confina con: nord con le unità immobiliari della stessa proprietà (sub.11-10) e a ovest con l'unità immobiliare stessa proprietà (sub. 10) a sud ed est affaccio su corte comune e via pubblica

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio	21,98	x	50 %	=	10,99
Totale:	21,98				10,99

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile è basata sul valore medio (OMI) decurtato dallo stato di fatto che è attualmente

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,99 x 300,00 = **3.297,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.297,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.297,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, dello stato di fatto, in modo tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montappone, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,24	0,00	30.534,00	30.534,00
B	ripostiglio	10,99	0,00	3.297,00	3.297,00
				33.831,00 €	33.831,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.831,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 676,62**

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: **€. 154,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2021

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTAPPONE Via Don Luigi Sturzo, della superficie commerciale di **136,67** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al piano Intermedio (P1 - poiché posizionato in maniera intermedia rispetto ai livelli delle altre unità immobiliari adiacenti), con accesso indipendente sulla via pubblica al PT del prospetto sud del fabbricato in corso di ristrutturazione. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. L'appartamento, oggetto di ristrutturazione è internamente diviso: Ingresso e ripostiglio con scale al PT mentre al Piano Intermedio è diviso in ingresso, cucina, soggiorno, studio, n. 2 camere e n. 1 bagno oltre al balcone sul prospetto est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-P1, ha un'altezza interna di al PT 2,60 e P1 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto confina con: nord con l'unità immobiliare in aderenza della stessa proprietà (sub 9), a est al piano terre unità in aderenza stessa proprietà (sub.7) al piano intermedio affaccio su corte comune a sud affaccio su pubblica via a ovest con l'unità immobiliare in aderenza stessa proprietà (sub 13)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.168,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.600,00

Data della valutazione:

28/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile non abitato e in corso di ristrutturazione e consolidamento a seguito pratica SISMA

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano tutte le formalità comprese quelle cancellate.

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**, stipulata il 20/05/2015 ai nn. 468-2015 di repertorio, iscritta il 05/06/2015 ai nn. 553-3648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo capitale: 89.107,18

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/04/2008 a firma di Chessa Paolo ai nn. 202572/24418 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 ai nn. 889-4281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 525.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Fermo ai nn. 570 di repertorio, trascritta il 10/05/2021 ai nn. 2923-3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I diritti dell'intero fabbricato è rispettivamente Corridoni Marisa usufruttuaria per l'intero e Ruggeri Rossano nuda proprietà per l'intero (si allegano atti di compravendita trascritti).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riportano gli ultimi titoli abilitativi riguardante il fabbricato: Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990; Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04; Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020; Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTAPPONE VIA DON LUIGI STURZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTAPPONE Via Don Luigi Sturzo, della superficie commerciale di **136,67** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appartamento al piano Intermedio (P1 - poiché posizionato in maniera intermedia rispetto ai livelli delle altre unità immobiliari adiacenti), con accesso indipendente sulla via pubblica al

PT del prospetto sud del fabbricato in corso di ristrutturazione. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. L'appartamento, oggetto di ristrutturazione è internamente diviso: Ingresso e ripostiglio con scale al PT mentre al Piano Intermedio è diviso in ingresso, cucina, soggiorno, studio, n. 2 camere e n. 1 bagno oltre al balcone sul prospetto est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-P1, ha un'altezza interna di al PT 2,60 e P1 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 187,99 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo n. 3, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto confina con: nord con l'unità immobiliare in aderenza della stessa proprietà (sub 9), a est al piano terre unità in aderenza stessa proprietà (sub.7) al piano intermedio affaccio su corte comune a sud affaccio su pubblica via a ovest con l'unità immobiliare in aderenza stessa proprietà (sub 13)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente è in corso di ristrutturazione, attualmente ci sono i vecchi pavimenti in graniglia, le finestre non sono state ancora sostituite e sono in legno mentre le persiane sono in pvc. Il solaio del piano soprastante è stato rifatto in legno.

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 Intermedio con ingresso al PT	135,65	x	100 %	=	135,65
balcone	3,40	x	30 %	=	1,02
Totale:	139,05				136,67

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in oggetto, sulla base dello stato di fatto, è stato decutato il valore di mercato medio (OMI)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,67 x 550,00 = 75.168,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.168,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.168,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montappone, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	136,67	0,00	75.168,50	75.168,50
				75.168,50 €	75.168,50 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.168,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.503,37**

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:

€. 65,13

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 73.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTAPPONE Via Don Luigi Sturzo, della superficie commerciale di **172,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Primo con soffitta al Piano Secondo e con accesso dal PT sud del fabbricato in corso di ristrutturazione. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. La disposizione interna dell'interno è: Ingresso con scale al PT, al Piano Primo disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere disimpegno e un ripostiglio. L'accesso ai locali sottotetto avvengono tramite scala esterna sulla terrazza di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P1 3,15 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo n. 1 , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto confina con: a nord e a ovest al piano terra con unità immobiliare in aderenza stessa proprietà (sub. 9) mentre al piano Primo affaccio su corte, a est con l'unità della stessa proprietà (sub10), a sud su pubblica via

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.099,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.500,00
Data della valutazione:	28/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Appartamento in corso di ristrutturazione e oggetto di partica di consolidamento SISMA 2016

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allegano tutte le formalità comprese quelle cancellate.

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**, stipulata il 20/05/2015 ai nn. 468-2015 di repertorio, iscritta il 05/06/2015 ai nn. 553-3648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo capitale: 89.107,18

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/04/2008 a firma di Chessa Paolo ai nn. 202572/24418 di repertorio, iscritta il 18/04/2008 ai nn. 889-4281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 525.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Fermo ai nn. 570 di repertorio, trascritta il 10/05/2021 ai nn. 2923-3773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 24/09/2021 a firma di UNEP tribunale di Fermo ai nn. 1272 di repertorio, trascritta il 12/11/2021 ai nn. 7318-9424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/04/1990), con atto stipulato il 18/04/1990 a firma di Notaio Danielli ai nn. 39882/11969 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riportano gli ultimi titoli abilitativi riguardante il fabbricato: Concessione Edilizia n. 55 del 11/11/1978 - n. 674 del 27/05/1980 - n. 1157 del 13/02/1990; Permesso di Costruire n. 1515 del 11/05/04; Sanatoria n. 3/2020 del 22/04/2020; Pratica SISMA 2016 per consolidamento prot. USR 2371 del 12.1.2021

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTAPPONE VIA DON LUIGI STURZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTAPPONE Via Don Luigi Sturzo, della superficie commerciale di **172,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al Piano Primo con soffitta al Piano Secondo e con accesso dal PT sud del fabbricato in corso di ristrutturazione. L'intero fabbricato, costituito originariamente da tre fabbricati di epoca diversa ma collegati tra loro, è oggetto di ristrutturazione e oggetto di pratica post sisma. La disposizione interna dell'interno è: Ingresso con scale al PT, al Piano Primo disimpegno d'ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere disimpegno e un ripostiglio. L'accesso ai locali sottotetto avvengono tramite scala esterna sulla terrazza di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di P1 3,15 ml. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 12 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Don Luigi Sturzo n. 1 , piano: T-1-2, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'intero lotto confina con: a nord e a ovest al piano terra con unità immobiliare in aderenza stessa proprietà (sub. 9) mentre al piano Primo affaccio su corte, a est con l'unità della stessa proprietà (sub10), a sud su pubblica via

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente è in corso di ristrutturazione, ma attualmente le rifiniture interne sono: scale di accesso in granito, pavimento al P1 in gress, locali sottotetto in parte ancora non installato e in parte in gress, al terrazzo in cotto, pareti tinteggiate, solaio rifatto in legno, bagno con rivestimento in gress, infissi in pvc.. Portone ingresso in legno

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	133,34	x	100 %	=	133,34
locali sottotetto	129,91	x	25 %	=	32,48
terrazzo	18,98	x	35 %	=	6,64
Totale:	282,23				172,46

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*** DATO OSCURATO *** La valutazione dell'immobile si basa sul valore di mercato medio (OMI) decurtato allo stato di fatto in quanto è ancora in corso di ristrutturazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,46 x 650,00 = **112.099,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 112.099,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 112.099,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.). Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari, portali informatici che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, dello stato di fatto, in modo tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montappone, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	172,46	0,00	112.099,00	112.099,00
				112.099,00 €	112.099,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.099,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.241,98**

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: **€. 357,02**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 109.500,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 28/01/2025

il tecnico incaricato
Massimiliano Rocchi

