TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98
telefono: 0734901913
email: massimo.rocchi@tiscali.it
PEC: massimo.rocchi@geopec.it

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 7, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **147,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un **APPARTAMENTO** di tipo civile ubicato al PIANO TERRA a MASSA FERMANA (FM) con accesso da via Della Repubblica n 7 da vano scale comune, della superficie commerciale di mq 147,15 per la quota di 1/1 di piena proprietà di *** DATO OSCURATO *** . L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso e corridoio centrale di mq 6,10, ove si affacciano cucina/tinello,di mq 14,66, sala di mq circa 13,45, tre camere da letto matr. di cui una con bagno di mq 45,16, bagni di mq circa 18,92, n 1 disimpegni di mq 12,18, n 2 ripostigli di mq 14,68, . Sono presenti n 2 balconi di mq 12,50. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in gres-porcellanato, e marmette dell'epoca nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi con persiane. Portone d'ingresso il legno massiccio. L'Unità immobiliare è dotata di caldaia di tipo standard per il riscaldamento di tutta l'abitazione. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario, impianto televisivo. L'unità Immobliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di ml 3,30. Identificazione catastale: foglio 7 particella 97 sub. 3 Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, P2,categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 216,91, viale Della Repubblica.

(L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' DOTATO DI APE(ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,30ml.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
  Coerenze: Confini con via Della Repubblica, prospetto su propr. Wyndham Patricia May, propr. , Propr. Germani Marco ed altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**147,15 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 83.177,31**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 83.177,31**
Data di conclusione della relazione:	**23/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 05/11/2008 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).
CONTRATTO DI COMODATO ART. 1803 C.C. L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL FRATELLO DELL'ESECUTATO IL SIGN *** DATO OSCURATO *** CHE, NON E' RESIDENTE ANAGRAFICAMENTE, ABITA TUTTAVIA L'APPARTAMENTO, UNITAMENTE AI *** DATO OSCURATO *** CHE VI HANNO INVECE REGOLARE RESIDENZA IN FORZA DI CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO, NON REGISTRATO. (Si precisa che il Contratto di Comodato è Inopponibile alla procedura esecutiva, anche se ha data certa anteriore al pignoramento)

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 12/12/2005 a firma di NOT. VARRIALE LUCIANO ai nn. REP.68058/7356 di repertorio, iscritta il 14/12/2005 a FERMO ai nn. RP2713 RG11420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 260000,00.
Importo capitale: € 130000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2009 ai nn. REP.74035/10387 di repertorio, iscritta il 18/11/2009 a FERMO ai nn. RP2167 RG9850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Importo ipoteca: € 220.000,00.
Importo capitale: € 110.000,00

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2002 a firma di notaio VARRIALE Luciano ai nn. REP.59525 di repertorio, iscritta il 08/02/2002 a FERMO ai nn. 955/174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 196253,62.
Importo capitale: 98126,81.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MASSA FERMANA(FM) (F.7 P. 97 SUB 3).
IPOTECA in Rinnovazione da ..... derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo, iscritta il 2101/2022 a Fermo ai nn rep.38 rg 380 a favore di ..... c.f.: ..... con sede in ..... contro nato a Montappone (FM) il ..... c.f.:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2002 a firma di notaio VARRIALE Luciano ai nn. REP.59525 di repertorio, iscritta il 20/07/2000 a FERMO ai nn. 4957/1092, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 700.000.000 LIRE.
Importo capitale: 350.000.000 LIRE.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MASSA FERMANA(FM) (F.7 P. 97 SUB 3)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/04/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.795 di repertorio, trascritta il 01/06/2018 a FERMO ai nn. RP3091 RG4214, 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: ***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 DECRETO TRASF. IMMOBILI, con atto stipulato il 24/08/1995 a firma di TRIB. DI FERMO ai nn. 87- B/95 di repertorio, trascritto il 20/09/1995 a Fermo ai nn. 5380/3990

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. 1256 DEL 18/06/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FABBRICATO URBANO AD USO INDUSTRIALE.
DENUNCIA ALLA PREFETTURA DI ASCOLI PICENO DEL 01/06/1962

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' **N. 1824 DEL 13/09/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA AD USO INDUSTRIALE, agibilità del 13/09/1963 con il n. 1824 di protocollo.
COME RIF. LICENZA DI COSTRUZIONE N 1256/1962

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 680 DEL 06/07/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica Prospetti Edificio Civile/Industriale, presentata il 05/07/2000 con il n. 1052 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3 nta- (PPCS Piano di Recupero e Piani Particolareggiati)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI PRECISA CHE, IL SUB 3 NON E' CONFORME NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE AL CATASTO FABBRICATI DI ASCOLI PICENO IN TERMINI DI PIANO (P2), ANCHE SE CON VARIAZIONE CATASTALE N AP0026669/2005 DEL 09/03/2005 NELLA PLANIMETRIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO IL PIANO E' CORRETTO (PIANO TERRA),SUL POSTO(PT), MENTRE INVECE SU L'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE IL PIANO E' INDICATO COME (P2). [DA ESEGUIRE VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PER MODIFICA DI PIANO].

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE PROSPETTICHE FABBRICATO, E MODIFICA DESCRIZIONE PIANO
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali+ costi per pratica di variazione catastale (docfa) : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30GG

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (D.L. 90/2013 E SMI))
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- COMPENSO PER APE: €.250,00

Questa situazione è riferita solamente a F.7 P.97 SUB 3

BENI IN MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 7, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 7, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **147,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un **APPARTAMENTO** di tipo civile ubicato al PIANO TERRA a MASSA FERMANA (FM) con accesso da via Della Repubblica n 7 da vano scale comune, della superficie commerciale di mq 147,15 per la quota di 1/1 di piena proprietà di *** DATO OSCURATO *** . L' Unità Immobiliare è composta da: ingresso e corridoio centrale di mq 6,10, ove si affacciano cucina/tinello,di mq 14,66, sala di mq circa 13,45, tre camere da letto matr. di cui una con bagno di mq 45,16, bagni di mq circa 18,92, n 1 disimpegni di mq 12,18, n 2 ripostigli di mq 14,68, . Sono presenti n 2 balconi di mq 12,50. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in gres-porcellanato, e marmette dell'epoca nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi con persiane. Portone d'ingresso il legno massiccio. L'Unità immobiliare è dotata di caldaia di tipo standard per il riscaldamento di tutta l'abitazione. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario, impianto televisivo. L'unità Immobliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA , ha un'altezza interna di ml 3,30. Identificazione catastale: foglio 7 particella 97 sub. 3 Catasto fabbricati di Ascoli Piceno, P2,categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 216,91, viale Della Repubblica.

(L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' DOTATO DI APE(ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,30ml.Identificazione catastale:

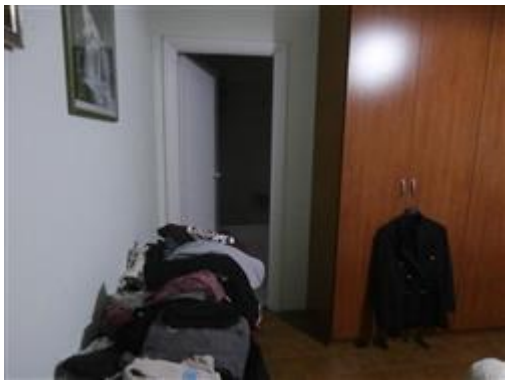
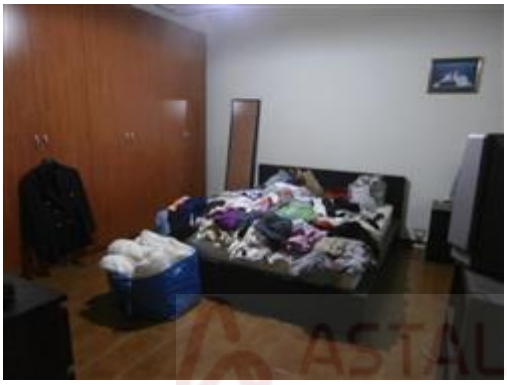
- foglio 7 particella 97 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
  Coerenze: Confini con via Della Repubblica, prospetto su propr. Wyndham Patricia May,

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

propr. , Propr. Germani Marco ed altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della 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:

PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 2° SEMESTRE 2022 - ZONA centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) - CODICE DI ZONA B1 -

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 84.427,00 (ottantaquattromilaquattrocentoventisette/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,85 - VALORE DI MERCATO = € 675,00 X 0,85= € 573,75/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 573,75X MQ 147,15 = € 84.427,00 (ottantaquattromilaquattrocentoventisette/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,00 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=0,90 stima in funzione al piano dell'unità principale - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,00 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 0,98 stima in funzione ai prospetti - K8=0,98 stima in funzione alla vista -K9=0,98 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11= 1,00 stato locativo. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: RIEPILOGO VALORI CORPO: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 84.427,00 (ottantaquattromilaquattrocentoventisette/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = Valore superficie principale: 147,15 x 573,75 = 84.427,00 Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà).

CONSISTENZA:

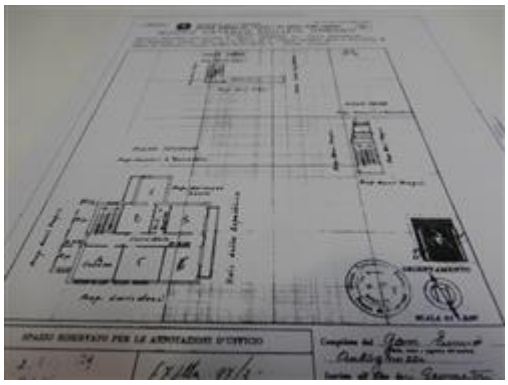
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO TERRA	144,15	x	100 %	=	144,15
BALCONI PIANO TERRA	12,50	x	24 %	=	3,00
Totale:	**156,65**				**147,15**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,15	x	573,75	=	**84.427,31**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.427,31**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.427,31**

ASTALEGALE.NET

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 84.427,00 (ottantaquattromilaquattrocentoventisette/00) - Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MASSA FERMANA, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE 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;

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- 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	147,15	0,00	84.427,31	84.427,31
				84.427,31 €	**84.427,31 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.177,31**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.177,31**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 7-9, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **60,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un **GARAGE/RIMESSA** al PIANO Secondo Sottostrada in Comune di MASSA FERMANA (FM) con accesso da via Della Repubblica n 7-9. Il locale viene utilizzato come deposito dall'esecutato costituito da un unico locale ed un locale deposito adiacente al medesimo garage suddiviso in due vani con accesso laterale rispetto al garage predetto. L' Unità Immobiliare è composta da: locale di deposito di circa mq 31,15, garage di circa mq 18,75, spazio destinato a androne-ingresso di circa mq 10,22, per una superficie complessiva commerciale di mq 60,39. L'accesso ai locali avviene tramite un portone in legno massiccio e da una serranda metallica. L'unità Immobliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna utile di ml 3,00.

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

- foglio 7 particella 97 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA N 15, piano: PIANO S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 26/06/2000 PRAT. 42205 IN ATTI DAL 26/06/2000 FRAZ-RETTIFICA PLAN. ERRATA (2621.1/2000)
  Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, androne ingresso, propr. ....., Propr. Germani Marco ed altri.
- foglio 7 particella 97 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 26,49 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
  Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, propr. ....., Propr. Germani Marco ed altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**60,43 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 19.595,75**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 19.595,75**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Data di conclusione della relazione: **23/06/2025**

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 12/12/2005 a firma di NOT. VARRIALE LUCIANO ai nn. REP.68058/7356 di repertorio, iscritta il 14/12/2005 a FERMO ai nn. RP2713 RG11420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 260000,00.
Importo capitale: € 130000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2009 ai nn. REP.74035/10387 di repertorio, iscritta il 18/11/2009 a FERMO ai nn. RP2167 RG9850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Importo ipoteca: € 220.000,00.
Importo capitale: € 110.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2002 a firma di notaio VARRIALE Luciano ai nn. REP.59525 di repertorio, iscritta il 08/02/2002 a FERMO ai nn. 955/174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 196253,62.
Importo capitale: 98126,81.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MASSA FERMANA(FM) (F.7 P. 97 SUB 3).
IPOTECA in Rinnovazione da ..... derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di Mutuo, iscritta il 2101/2022 a Fermo ai nn rep.38 rg 380 a favore di banca ..... c.f.: ..... con sede in ..... contro nato a ..... (FM) il ..... c.f.:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2002 a firma di notaio VARRIALE Luciano ai nn. REP.59525

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di repertorio, iscritta il 20/07/2000 a FERMO ai nn. 4957/1092, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 700.000.000 LIRE.
Importo capitale: 350.000.000 LIRE.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MASSA FERMANA(FM) (F.7 P. 97 SUB 3)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/04/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.795 di repertorio, trascritta il 01/06/2018 a FERMO ai nn. RP3091 RG4214, 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: ***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**

ASTALEGALE.NET

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTAIO VARRIALE 10/07/2000, con atto stipulato il 10/07/2000 a firma di NOT. VARRIALE L. ai nn. 55576 di Rep. di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a Atto di Compravendita Notaio Varriale Luciano del 10/07/2000 da ..... e ..... a .....

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto Di Trasf. Imm. del 09/03/1992, con atto stipulato il 09/03/1992 a firma di Trib. di Fermo ai nn. 224 di repertorio, trascritto il 02/04/1992 a Fermo ai nn. 2737/2118.
Il titolo è riferito solamente a Decreto di Trasf. del 09/03/1992 da .... a .....

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. 1256 DEL 18/06/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

per lavori di FABBRICATO URBANO AD USO INDUSTRIALE.
DENUNCIA ALLA PREFETTURA DI ASCOLI PICENO DEL 01/06/1962

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' **N. 1824 DEL 13/09/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA AD USO INDUSTRIALE, agibilità del 13/09/1963 con il n. 1824 di protocollo.
COME RIF. LICENZA DI COSTRUZIONE N 1256/1962

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3 nta- (PPCS Piano di Recupero e Piani Particolareggiati)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI PRECISA CHE, IL SUB 4 NON E' CONFORME NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE AL CATASTO FABBRICATI DI ASCOLI PICENO IN TERMINI DI PIANO (PT), ANCHE SE CON VARIAZIONE CATASTALE N AP0026669/2005 DEL 09/03/2005 NELLA PLANIMETRIA DELL'ELABORATO PLANIMETRICO IL PIANO E' CORRETTO (PIANO S2),SUL POSTO(PS2), MENTRE INVECE SU L'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE IL PIANO E' INDICATO COME (P.TERRA). [DA ESEGUIRE VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PER MODIFICA DI PIANO (P.S2)].

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA PER MODIFICA DI PIANO(DA PT A P S2)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Tributi Catastali + compenso per pratica di variazione docfa: €.150,00

Questa situazione è riferita solamente a F.7 P.97 SUB 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 7-9, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE CENTRO

BOX SINGOLO

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 7-9, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **60,43** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un **GARAGE/RIMESSA** al PIANO Secondo Sottostrada in Comune di MASSA FERMANA (FM) con accesso da via Della Repubblica n 7-9. Il locale viene utilizzato come deposito dall'esecutato costituito da un unico locale ed un locale deposito adiacente al medesimo garage suddiviso in due vani con accesso laterale rispetto al garage predetto. L' Unità Immobiliare è composta da: locale di deposito di circa mq 31,15, garage di circa mq 18,75, spazio destinato a androne-ingresso di circa mq 10,22, per una superficie complessiva commerciale di mq 60,39. L'accesso ai locali avviene tramite un portone in legno massiccio e da una serranda metallica. L'unità Immobliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna utile di ml 3,00.

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

- foglio 7 particella 97 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA N 15, piano: PIANO S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 26/06/2000 PRAT. 42205 IN ATTI DAL 26/06/2000 FRAZ-RETTIFICA PLAN. ERRATA (2621.1/2000)
  Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, androne ingresso, propr. ....., Propr. Germani Marco ed altri.
- foglio 7 particella 97 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 26,49 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
  Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, propr. ....., Propr. Germani Marco ed altri.

ASTALEGALE.NET

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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:	al di sotto della media
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	mediocre

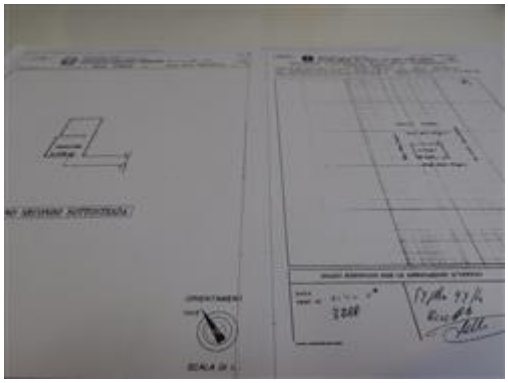
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	21,56	x	100 %	=	21,56
LOCALE DI DEPOSITO	35,82	x	100 %	=	35,82
ANDRONE INGRESSO	11,75	x	26 %	=	3,06
Totale:	**69,13**				**60,43**



Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 2° SEMESTRE 2022 - ZONA centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 19.744,00(diciannovemilasettecentoquarantaquattro/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,99 - VALORE DI MERCATO = € 330,00 X 0,99= € 326,70/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 326,70X MQ 60,43 = € 19.744,00 (diciannovemilasettecentoquarantaquattro/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=0,95 stima in funzione alla conformità degli impianti - K2=1,00 stima in funzione agli accessi su strada - K3=0,95 stima in funzioni allo stato conservativo dell'unità - K4=1,10 stima in funzione alla volumetria - K5=1,00 stima in funzione allo stato locativo - K6=1,00 stima in funzione ai collegamenti stradali - K7= 1,00 stima in funzione alle dotazioni condominiali. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: RIEPILOGO VALORI CORPO: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 19.744,00 (diciannovemilasettecentoquarantaquattro00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,44	x	326,70	=	**19.745,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.745,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.745,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 19.744,00

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

(diciannovemilasettecentoquarantaquattro00) - Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MASSA FERMANA, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE 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	box singolo	60,44	0,00	19.745,75	19.745,75
				19.745,75 €	**19.745,75 €**

ASTALEGALE.NET

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.595,75**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.595,75**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 25, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **246,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un **LABORATORIO ARTIGIANALE** su due livelli , con accesso al Piano Terra ed un livello S1 Piano Primo Sottostrada con ulteriore accesso sul lato retrostante l'edificio, in Comune di Massa Fermana (FM). Il Piano Terra è costituito da due locali Laboratorio e Magazzino, tramite una scala interna si accede al livello sottostante ove insistono gli uffici dell'attività ed il locali bagni. Tali uffici sono ricavati attraverso pareti in Pvc rimovibili. L' Unità Immobiliare è composta da Piano Terra: locale Laboratorio di circa mq 82,62, locale Magazzino di mq 50,14, Piano Primo Sottostrada Uffici-sala campioni ripostiglio di mq 73,49, servizi igienici di mq 7,91, incidenza struttura portante e tramezzi di mq 32,00. Sommano superficie commerciale di mq 246,16. L'unità Immobliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna utile di ml 3,30 ambi i piani, con controsoffittature per alloggio di impianto di riscaldamento e condizionamento. La pavimentazione è in gres-porcellanato, nei locali servizi il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi. Portone d'ingresso il Alluminio. L'Unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e climatizzazione con pompe di calore. Inoltre l'unità artigianale è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario, impianto di video-citofono.

(L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' DOTATO DI APE(ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano TERRA E S1, ha un'altezza interna di 3,30ML.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 221 mq, rendita 388,06 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA N 15, piano: PIANO S1-T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/03/2005 FR PER TRASF. DIRITTI E DIVERSA DISTR. SPAZI INTERNI (3457.1/2005) PROT. AP0026669 DEL MAPPALE 97 SUB 6. i MAPPALI 97 SUB 6 (soppresso) e sub 7 PROVENGONO DALLA VAR. PER FR. E RETT. PLAN. ERRATA DEL 26/06/00 PROT.42205 SUB 5
  Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, propr. ..... Propr. Germani Marco ed altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**246,16 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 134.308,09**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 134.308,09**
Data di conclusione della relazione:	**23/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Immobile occupato dalla ditta dell'Esecutato *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

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.***

ASTALEGALE.NET

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/12/2005 a firma di NOT. VARRIALE LUCIANO ai nn. REP.68058/7356 di repertorio, iscritta il 14/12/2005 a FERMO ai nn. RP2713 RG11420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 260000,00.
Importo capitale: € 130000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2009 ai nn. REP.74035/10387 di repertorio, iscritta il 18/11/2009 a FERMO ai nn. RP2167 RG9850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Importo ipoteca: € 220.000,00.
Importo capitale: € 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/04/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.795 di repertorio, trascritta il 01/06/2018 a FERMO ai nn. RP3091 RG4214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto Trasf. Immobili del 27/01/1999, con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Trib. di Fermo ai nn. rep. 8/99 di repertorio, trascritto il 19/02/1999 a Fermo ai nn. 1224/878.
Il titolo è riferito solamente a Da ..... con nota di trascrizione alla conservatoria di Fermo ai num. 4669/3127 del 11/07/2000 e rettifica nota di trascrizione del decreto di trasf. immobili trascritto coi num. 1224/878 il 19/02/1999 .

ASTALEGALE.NET

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. 1256 DEL 18/06/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FABBRICATO URBANO AD USO INDUSTRIALE.
DENUNCIA ALLA PREFETTURA DI ASCOLI PICENO DEL 01/06/1962

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' **N. 1824 DEL 13/09/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA AD USO INDUSTRIALE, agibilità del 13/09/1963 con il n. 1824 di protocollo.
COME RIF. LICENZA DI COSTRUZIONE N 1256/1962

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 680 DEL 06/07/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica Prospetti Edificio Civile/Industriale, presentata il 05/07/2000 con il n. 1052 di protocollo

D.I.A. (Dpr 380/01) **N. 630/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di Manutenzione Straordinaria fabbricato civile per Modifiche Interne P.S1-T., elim. ascens. e Realizzazione di scala, rilasciata il 29/09/1999 con il n. 2506 di protocollo

D.I.A. (Dpr 380/01) **N. 678/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria Rete Fognante, rilasciata il 15/03/2000 con il n. 792 di protocollo

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3 nta- (PPCS Piano di Recupero e Piani Particolareggiati)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI PRECISA CHE, IL SUB 8 E' CONFORME NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE AL CATASTO FABBRICATI DI ASCOLI PICENO(PT-S1), SUL POSTO(PT-S1), MENTRE INVECE SU L'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE IL PIANO E' INDICATO COME (PS1)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche Interne ed Esterne (normativa di riferimento: art.6Bis comma 5 - art.37 comma 4 (DPR 380/01))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA (DPR 380/01)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oblazione + Costi di regolarizzazione: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione Catastale per Modifiche interne
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale mediante procedura DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali+ costi per pratica di variazione docfa : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.L.90/2013 E SMI (APE))
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- COMPENSO PER APE: €.500,00

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Questa situazione è riferita solamente a F.7 P.97 SUB 8

BENI IN MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 25, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE CENTRO

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 25, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **246,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un **LABORATORIO ARTIGIANALE** su due livelli , con accesso al Piano Terra ed un livello S1 Piano Primo Sottostrada con ulteriore accesso sul lato retrostante l'edificio, in Comune di Massa Fermana (FM). Il Piano Terra è costituito da due locali Laboratorio e Magazzino, tramite una scala interna si accede al livello sottostante ove insistono gli uffici dell'attività ed il locali bagni. Tali uffici sono ricavati attraverso pareti in Pvc rimovibili. L' Unità Immobiliare è composta da Piano Terra: locale Laboratorio di circa mq 82,62, locale Magazzino di mq 50,14, Piano Primo Sottostrada Uffici-sala campioni ripostiglio di mq 73,49, servizi igienici di mq 7,91, incidenza struttura portante e tramezzi di mq 32,00. Sommano superficie commerciale di mq 246,16. L'unità Immobliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna utile di ml 3,30 ambi i piani, con controsoffittature per alloggio di impianto di riscaldamento e condizionamento. La pavimentazione è in gres-porcellanato, nei locali servizi il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi. Portone d'ingresso il Alluminio. L'Unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e climatizzazione con pompe di calore. Inoltre l'unità artigianale è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario, impianto di video-citofono.

(L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' DOTATO DI APE(ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano TERRA E S1, ha un'altezza interna di 3,30ML.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 221 mq, rendita 388,06 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA N 15, piano: PIANO S1-T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/03/2005 FR PER TRASF. DIRITTI E DIVERSA DISTR. SPAZI INTERNI (3457.1/2005) PROT. AP0026669 DEL MAPPALE 97 SUB 6. i MAPPALI 97 SUB 6 (soppresso) e sub 7 PROVENGONO DALLA VAR. PER FR. E RETT. PLAN. ERRATA DEL 26/06/00 PROT.42205 SUB 5
  Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, propr. ..... Propr. Germani Marco ed altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 1999.

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
qualità dei servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

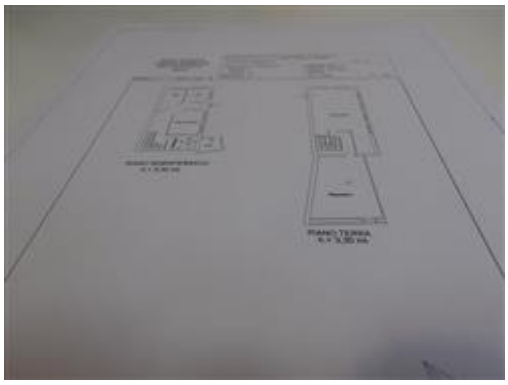
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO PT-S1	246,16	x	100 %	=	246,16
Totale:	**246,16**				**246,16**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 2° SEMESTRE 2022 - ZONA centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 138.908,00 (centotrenottomilanovecentootto00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,99 - VALORE DI MERCATO = € 570,00 X 0,99= € 564,30/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 564,30X MQ 246,16 = € 138.908,00 (centotrentoottomilanovecento/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=0,99 stima in funzione alla conformità degli impianti - K2=1,00 stima in funzione agli accessi su strada - K3=1,00 stima in funzioni allo stato conservativo dell'unità - K4=1,00 stima in funzione alla volumetria - K5=1,00 stima in funzione allo stato locativo - K6=1,00 stima in funzione ai collegamenti stradali - K7= 1,00 stima in funzione alle dotazioni condominiali. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: RIEPILOGO VALORI CORPO: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 138.908,00(centotrentooomilanovecentoottomia/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	246,16	x	564,30	=	**138.908,09**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.908,09**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.908,09**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 138.908,00 (centotrentomilanovecentootto/00) - Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MASSA FERMANA, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE 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	laboratorio artigianale	246,16	0,00	138.908,09	138.908,09
				138.908,09 €	**138.908,09 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.308,09**

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**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 134.308,09**

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 29, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **598,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Immobile in esame è ubicato in comune di Massa Fermana (FM) via Della Repubblica n 29. Il bene, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un **OPIFICIO INDUSTRIALE** che si sviluppa su due livelli, piano Primo e Secondo. Al piano primo abbiamo: ingresso di mq 9,30, ufficio di mq 15,27, batteria servizi igienici mq 8,02, locale laboratorio mq 44,34, ampio disimpegno di mq 17,71, laboratorio mq 34,84, laboratorio nella torretta mq 11,80, laboratorio ala nord-est-sud di mq 96,00, laboratorio mq 34,39, balcone n 2 di mq 3,00, per un totale di superficie utile lorda piano primo di mq 312,42(ragguagliata mq 308,00). Il piano primo ha un altezza utile di ml 3,10. Nel piano secondo abbiamo: laboratorio di mq 53,91, batteria di servizi igienici di mq 11,28, 3 ampi locali ad uso di magazzeno di mq 109,40, nell'ala nord-est-sud trovasi allo stato grezzo un appartamento con distribuzione interna di tramezzature già eseguite di mq 76,51, balcone di mq 1,35, per un totale di superficie utile lorda piano secondo di mq 289,00(ragguagliata mq 283,00). Il piano secondo ha un altezza utile di ml 3,10. Vano scale di circa mq 21,00(ragguagliata mq 7,00). Complessivamente l'Opificio ha una superficie utile lorda commerciale di **mq 598,00**. L'immobile come si evince dalle planimetrie catastali dal rilievo planimetrico e dall'accesso di sopralluogo risulta occupato ed utilizzato soltanto il piano primo, il piano secondo risulta completamente vuoto e non utilizzato. Gli accessi sono posizionati al livello strada superiore di via Della Repubblica, i locali al piano primo hanno accesso indipendente al numero civico 29, con aperture in Pvc e metallo; al piano secondo avviene attraverso il vano scale comune dell'edificio che conduce anche al sovrastante appartamento al piano terzo. I locali al piano primo come sopra enunciati sono costituiti da alcuni locali laboratorio, un locale ufficio e bagni, mentre invece il piano secondo si presenta vuoto, la porzione dell'ala nord-est-sud si presenta allo stato grezzo con la sola presenza di tramezzature interne, ed ingombro di materiali edili, mentre invece la restante parte vi sono locali vuoti con finiture interne ed esterne con deposito di scarti residui di lavorazione. Il piano primo è dotato di pavimentazione di marmette in scaglie di marmo, piastrelle in ceramica nei bagni. Gli infissi esterni sono in Pvc con vetri doppi. Il laboratorio non è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento. Impianto elettrico a norma con trifase. Il piano secondo invece oltre ai locali allo stato grezzo nell'ala nord-est-sud, negli altri locali mancano gli allacci dei seguenti impianti: di riscaldamento, elettrico e dell'acqua. Gli infissi esterni sono in Pvc con vetri doppi. La pavimentazione in monocottura, e ceramica nei bagni. Portone d'ingresso in legno massiccio. Il vano scale è rifinito a civile con gradini in marmo.

(L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' DOTATO DI APE(ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA- PERTANTO NON ESSENDO ALLACCIATO NESSUN GENERATORE PER IL RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO AL MOMENTO NON NECESSITA LA DOTAZIONE DI A.P.E.)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 3,10ML.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.199,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA N 15, piano: PIANO 1 E 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/03/2005 PRAT. N AP0026669 IN ATTI DAL 09/03/2005 FR PER TRASF. DIRITTI-DIVERSA DISTR.

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DEGLI SPAZI INTERNI (3457.1/2005)
Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, propr. ..... prospetto su propr. Parrocchia, Propr. Germani Marco ed altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**598,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 224.306,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 224.306,40**
Data di conclusione della relazione:	**23/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 04/01/2010, con scadenza il 31/12/2022, registrato il 08/01/2010 a FERMO ai nn. serie 3T n 8 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 9600,00.
Attualmente l'Immobile è occupato dalla ditta *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo. In data 06/04/2018 è stata data la Comunicazione di Risoluzione del contratto di locazione in data 30/04/2017 (come rif.: anno 2000 serie 3T n 8) all'agenzia delle Entrate di Fermo (servizio telematico Entratel).

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:

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/12/2005 a firma di NOT. VARRIALE LUCIANO ai nn. REP.68058/7356 di repertorio, iscritta il 14/12/2005 a FERMO ai nn. RP2713 RG11420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 260000,00.
Importo capitale: € 130000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2009 ai nn. REP.74035/10387 di repertorio, iscritta il 18/11/2009 a FERMO ai nn. RP2167 RG9850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Importo ipoteca: € 220.000,00.
Importo capitale: € 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/04/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.795 di repertorio, trascritta il 01/06/2018 a FERMO ai nn. RP3091 RG4214, 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: ***Nessuna.***

ASTALEGALE.NET

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASF. IMMOBILI DEL 27/01/1999, con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Trib. di Fermo ai nn. rep.8/99 di repertorio, trascritto il 19/02/1999 a Fermo ai nn. 1224/878.
Da .....con nota di trascrizione alla conservatoria di Fermo ai num. 4669/3127 del 11/07/2000 e rettifica nota di trascrizione del decreto di trasf. immobili trascritto coi num. 1224/878 il 19/02/1999 .

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. 1256 DEL 18/06/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FABBRICATO URBANO AD USO INDUSTRIALE.
DENUNCIA ALLA PREFETTURA DI ASCOLI PICENO DEL 01/06/1962

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' **N. 1824 DEL 13/09/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA AD USO INDUSTRIALE, agibilità del 13/09/1963 con il n. 1824 di protocollo.
COME RIF. LICENZA DI COSTRUZIONE N 1256/1962

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 680 DEL 06/07/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica Prospetti Edificio Civile/Industriale, presentata il 05/07/2000 con il n. 1052 di protocollo

S.C.I.A. (DPR 380/01) **N. 1218 del 21/05/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di POSA DI CONDOTTA DI VENTILAZIONE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3 nta- (PPCS Piano di Recupero e Piani Particolareggiati)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI PRECISA CHE, IL SUB 9 E' CONFORME NELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE AL CATASTO FABBRICATI DI ASCOLI PICENO(P1-2), SUL POSTO(P1-2), MENTRE INVECE SU L'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE IL PIANO E' INDICATO COME (P1).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE PROSPETTICHE ED INTERNE (normativa di riferimento: VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali+ costi per pratica di variazione docfa : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazione di tramezzature interne per la creazione di n 3 stanze, 2 bagni, e un corridoio nell'ala nord-est-sud del piano secondo. Al momento del sopralluogo

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

l'unità immobiliare trovasi allo stato grezzo con l'impianto elettrico realizzato per 85% di circa mq 70,00. (normativa di riferimento: ART. 36 DPR 380/01(ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'))
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria DPR 380/01
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE E ONORARIO A DEFINIZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 29, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE CENTRO

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 29, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **598,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'Immobile in esame è ubicato in comune di Massa Fermana (FM) via Della Repubblica n 29. Il bene, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare è un **OPIFICIO INDUSTRIALE** che si sviluppa su due livelli, piano Primo e Secondo. Al piano primo abbiamo: ingresso di mq 9,30, ufficio di mq 15,27, batteria servizi igienici mq 8,02, locale laboratorio mq 44,34, ampio disimpegno di mq 17,71, laboratorio mq 34,84, laboratorio nella torretta mq 11,80, laboratorio ala nord-est-sud di mq 96,00, laboratorio mq 34,39, balcone n 2 di mq 3,00, per un totale di superficie utile lorda piano primo di mq 312,42(ragguagliata mq 308,00). Il piano primo ha un altezza utile di ml 3,10. Nel piano secondo abbiamo: laboratorio di mq 53,91, batteria di servizi igienici di mq 11,28, 3 ampi locali ad uso di magazzeno di mq 109,40, nell'ala nord-est-sud trovasi allo stato grezzo un appartamento con distribuzione interna di tramezzature già eseguite di mq 76,51, balcone di mq 1,35, per un totale di superficie utile lorda piano secondo di mq 289,00(ragguagliata mq 283,00). Il piano secondo ha un altezza utile di ml 3,10. Vano scale di circa mq 21,00(ragguagliata mq 7,00). Complessivamente l'Opificio ha una superficie utile lorda commerciale di **mq 598,00**. L'immobile come si evince dalle planimetrie catastali dal rilievo planimetrico e dall'accesso di sopralluogo risulta occupato ed utilizzato soltanto il piano primo, il piano secondo risulta completamente vuoto e non utilizzato. Gli accessi sono posizionati al livello strada superiore di via Della Repubblica, i locali al piano primo hanno accesso indipendente al numero civico 29, con aperture in Pvc e metallo; al piano secondo avviene attraverso il vano scale comune dell'edificio che conduce anche al sovrastante appartamento al piano terzo. I locali al piano primo come sopra enunciati sono costituiti da alcuni locali laboratorio, un locale ufficio e bagni, mentre invece il piano secondo si presenta vuoto, la porzione dell'ala nord-est-sud si presenta allo stato grezzo con la sola presenza di tramezzature interne, ed ingombro di materiali edili, mentre invece la restante parte vi sono locali vuoti con finiture interne ed esterne con deposito di scarti residui di lavorazione. Il piano primo è dotato di pavimentazione di marmette in scaglie di marmo, piastrelle in ceramica nei bagni. Gli infissi esterni sono in Pvc con vetri doppi. Il laboratorio non è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento. Impianto elettrico a norma con trifase. Il piano secondo invece oltre ai locali allo stato grezzo nell'ala nord-est-sud, negli altri locali mancano gli allacci dei seguenti impianti: di riscaldamento, elettrico e dell'acqua. Gli infissi esterni sono in Pvc con vetri doppi. La pavimentazione in monocottura, e ceramica nei bagni. Portone

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

d'ingresso in legno massiccio. Il vano scale è rifinito a civile con gradini in marmo.

(L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' DOTATO DI APE(ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA- PERTANTO NON ESSENDO ALLACCIATO NESSUN GENERATORE PER IL RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO AL MOMENTO NON NECESSITA LA DOTAZIONE DI A.P.E.)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 3,10ML.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.199,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA N 15, piano: PIANO 1 E 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/03/2005 PRAT. N AP0026669 IN ATTI DAL 09/03/2005 FR PER TRASF. DIRITTI-DIVERSA DISTR. DEGLI SPAZI INTERNI (3457.1/2005)
  Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, propr. ..... prospetto su propr. Parrocchia, Propr. Germani Marco ed altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2012.

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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
OPIFICIO PIANO PRIMO E SECONDO	598,00	x	100 %	=	598,00
Totale:	**598,00**				**598,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di Stima da adottare per la valutazione dell'opificio industriale è quello di surrugazione, che si applica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato, tenendo conto di tutti i fattori di vetustà rilevanti, del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo), e dell'obsolescenza tecnologica funzionale, economica, o ambientale di ogni singolo elemento e di tutto il complesso. La determinazione del coefficiente complessivo di deprezzamento percentuale viene ricavato dalla seguente formula: D=(A+20)°/140-2,86

dove D= è il deprezzamento percentuale del valore a nuovo; dove A= anni dell'edificio calcolati in % rispetto alla sua vita utile;

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

A= 50x100/100= 50 D=(50+20)°/140-2,86= **32,14%**

La determinazione del valore dell'Opificio industriale si basa sulla tecnologia costruttiva, della luce e dell'altezza dell'edificio ricavando per confronto il prezzo di costo unitario per metro quadrato di superficie, il nostro caso riguarda un fabbricato con struttura portante mista (muratura e c.a.), il valore attuale unitario al MQ è in media di **€ 570,00**:

diconsi € 570,00 - 32,14% = € 386,80/MQ Valore Immobile : € 386,80 x 598,00 = **€ 231.306,00 (duecentotrentunomilatrecentosei/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	598,00	x	386,80	=	**231.306,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 231.306,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 231.306,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di Stima da adottare per la valutazione dell'opificio industriale è quello di surrugazione, che si applica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato, tenendo conto di tutti i fattori di vetustà rilevanti, del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo), e dell'obsolescenza tecnologica funzionale, economica, o ambientale di ogni singolo elemento e di tutto il complesso. Tale ultimo elemento si può riscontrare anche con riferimento ai fabbricati aventi diverse tipologia costruttive, vale a dire un tipo di costruzione che risulti superata da un'altra, come accaduto per gli edifici in muratura o in ferro. rispetto a quelli in cemento armato o prefabbricati in c.a. che consentono campate più ampie, minor ingombro di superficie e maggiore adattabilità alle produzioni rispetto ai primi.

La determinazione del valore dell'Opificio industriale si basa sulla tecnologia costruttiva, della luce e dell'altezza dell'edificio ricavando per confronto il prezzo di costo unitario per metro quadrato di superficie, il nostro caso riguarda un fabbricato con struttura portante mista (muratura e c.a.), il valore attuale unitario al MQ è in media di € 570,00:

diconsi € 570,00 - 32,14% = € 386,80/MQ Valore Immobile : € 386,80 x 598,00 = € 231.306,00 (duecentotrentunomilatrecentosei/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MASSA FERMANA, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE 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

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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	opificio	598,00	0,00	231.306,40	231.306,40
				231.306,40 €	**231.306,40 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 224.306,40**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 224.306,40**

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 25/B, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un **APPARTAMENTO** di tipo civile ubicato al PIANO TERZO a MASSA FERMANA (FM) con accesso da via Della Repubblica n 25/B accessibile da vano scale comune, cui si accede anche per i locali del piano secondo dell'opificio industriale sottostante, composto da ingresso soggiorno con cucinino, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno, della superficie commerciale di **mq 99,00** per la quota di 1/1 di piena proprietà di *** DATO OSCURATO *** . L' Unità Immobiliare è composta da: soggiorno cucina di mq 31,04, disimpegno notte di mq circa 8,64, tre camere da letto di mq 33,66, bagno di mq 6,87, ripostiglio di mq 2,28, Vano scale di mq 11,95. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in gres-porcellanato, nel locale bagno e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi con serrandine. Portone d'ingresso il legno massiccio. L'Unità immobiliare è dotata di due stufe a pellet per il riscaldamento di tutta l'abitazione. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario, impianto televisivo. L'unità Immobliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO , ha un'altezza interna di ml 3,10.

(L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' DOTATO DI APE(ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3,10ml.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA N 15, piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/03/2005 PRAT. AP0026669 IN ATTI DAL 09/03/2005 FR. PER TRASF. DIRITTI-DIVERSA DISTR. INT. (3457.1/2005)
  Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, propr. ....., prospetto su propr. Parrocchia, Propr. Germani ed altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **99,00 m²**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.802,89**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.802,89**
Data di conclusione della relazione:	**23/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4 rinnovabile, stipulato il 24/01/2017, con scadenza il 23/01/2025, registrato il 24/01/2017 a FERMO ai nn. 000201-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3000,00.
L'Abitazione è occupata dal signor *** DATO OSCURATO *** in forza di contratto di locazione stipulato in data 24/01/2017. La famiglia che vi abita l'appartamento è così composta: *** 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 12/12/2005 a firma di NOT. VARRIALE LUCIANO ai nn. REP.68058/7356 di repertorio, iscritta il 14/12/2005 a FERMO ai nn. RP2713 RG11420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 260000,00.
Importo capitale: € 130000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2009 ai nn. REP.74035/10387 di repertorio, iscritta il 18/11/2009 a FERMO ai nn. RP2167 RG9850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Importo ipoteca: € 220.000,00.
Importo capitale: € 110.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

pignoramento, stipulata il 30/04/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.795 di repertorio, trascritta il 01/06/2018 a FERMO ai nn. RP3091 RG4214, 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: ***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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASF. IMMOBILI DEL 27/01/1999, con atto stipulato il 27/01/1999 a firma di Trib. di Fermo ai nn. rep.8/99 di repertorio, trascritto il 19/02/1999 a Fermo ai nn. 1224/878.
Da .....con nota di trascrizione alla conservatoria di Fermo ai num. 4669/3127 del 11/07/2000 e rettifica nota di trascrizione del decreto di trasf. immobili trascritto coi num. 1224/878 il 19/02/1999 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. 1256 DEL 18/06/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FABBRICATO URBANO AD USO INDUSTRIALE.
DENUNCIA ALLA PREFETTURA DI ASCOLI PICENO DEL 01/06/1962

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' **N. 1824 DEL 13/09/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CASA AD USO INDUSTRIALE, agibilità del 13/09/1963 con il n. 1824 di protocollo.
COME RIF. LICENZA DI COSTRUZIONE N 1256/1962

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 680 DEL 06/07/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica Prospetti Edificio Civile/Industriale, presentata il 05/07/2000 con il n. 1052 di protocollo

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3 nta- (PPCS Piano di Recupero e Piani Particolareggiati)

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.L.90/2013 E SMI (APE))
L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- COMPENSO PER APE: €.250,00

ASTALEGALE.NET

Questa situazione è riferita solamente a F.7 P.97 SUB 10

BENI IN MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 25/B, FRAZIONE CAPOLUOGO, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MASSA FERMANA VIA DELLA REPUBBLICA 25/B, frazione CAPOLUOGO, quartiere CENTRO, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un **APPARTAMENTO** di tipo civile ubicato al PIANO TERZO a MASSA FERMANA (FM) con accesso da via Della Repubblica n 25/B accessibile da vano scale comune, cui si accede anche per i locali del piano secondo dell'opificio industriale sottostante, composto da ingresso soggiorno con cucinino, disimpegno, due camere da letto, un ripostiglio e un bagno, della superficie commerciale di **mq 99,00** per la quota di 1/1 di piena proprietà di *** DATO OSCURATO *** . L' Unità Immobiliare è composta da: soggiorno cucina di mq 31,04, disimpegno notte di mq circa 8,64, tre camere da letto di mq 33,66, bagno di mq 6,87, ripostiglio di mq 2,28, Vano scale di mq 11,95. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in gres-porcellanato, nel locale bagno e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi con serrandine. Portone d'ingresso il legno massiccio.

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

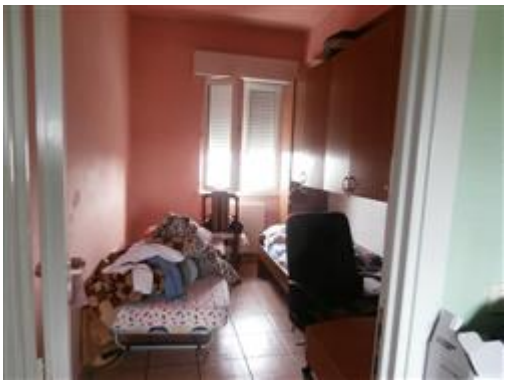
L'Unità immobiliare è dotata di due stufe a pellet per il riscaldamento di tutta l'abitazione. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario, impianto televisivo. L'unità Immobliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO , ha un'altezza interna di ml 3,10.

(L'UNITA' IMMOBILIARE NON E' DOTATO DI APE(ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 3,10ml.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 97 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA N 15, piano: TERZO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/03/2005 PRAT. AP0026669 IN ATTI DAL 09/03/2005 FR. PER TRASF. DIRITTI-DIVERSA DISTR. INT. (3457.1/2005)
  Coerenze: Confini: con via Della Repubblica, propr. ....., prospetto su propr. Parrocchia, Propr. Germani ed altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2000.



Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

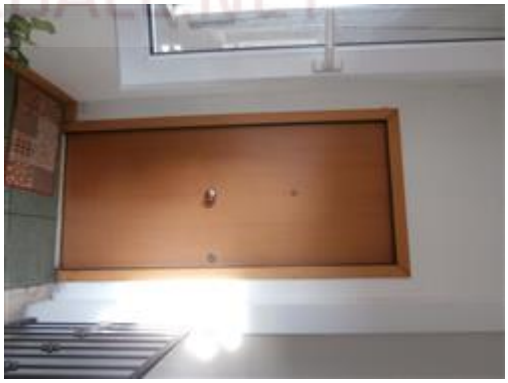
esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sopra della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PER LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE SI PRENDONO IN CONSIDERAZIONE IL REPERIMENTO DELLE SEGUENTI FONTI DI INFORMAZIONI: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 2° SEMESTRE 2022 - ZONA centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI, DESTINAZIONE: RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= € 74.793,00 diconsi (settantaquattromilasettecentonovantatre/00) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0,8836 - VALORE DI MERCATO = € 855,00 X 0,8836= € 755,48/MQ . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 755,48X MQ 99,00 = € 74.793,00 (settantaquattromilasettecentonovantatre/00). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=0,99 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=0,85 stima in funzione al piano dell'unità principale - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,00 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=1,05 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11= 1,00 stato locativo. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: RIEPILOGO VALORI CORPO: VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = **€ 74.793,00 (settantaquattromilasettecentonovantatre/00).**



Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 PIANO TERZO	99,00	x	100 %	=	99,00
Totale:	**99,00**				**99,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,00	x	755,48	=	**74.792,52**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.792,52**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.792,52**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MASSA FERMANA (FM) SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = **€ 74.793,00 (settantaquattromilasettecentonovantatre/00) -** Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MASSA FERMANA,

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE 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	99,00	0,00	74.792,52	74.792,52
				74.792,52 €	**74.792,52 €**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 3.739,63**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.802,89**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.802,89**

data 23/06/2025

il tecnico incaricato
Massimo Rocchi

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009