



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

CF:SCRDNL69B47E989Z

con studio in FRANCAVILLA D'ETE (AP) ARCHITETTO, via Umberto I, 15

telefono: 0734966273

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **323,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è parte del fabbricato principale ex casa colonica comprendente anche una rimessa, di epoca remota ed antecedente al 1967 (fine ottocento primi del novecento), lo stesso è stato ristrutturato dal 2010 al 2012.

Dal cancello si accede alla corte comune a tutti i subalterni.

L'ingresso è posto al piano terra con due locali ripostiglio laterali, dal quale si accede al soggiorno di altezza circa ml 2,73 di ampia metratura, seguono la zona pranzo, la cucina, un bagno e una centrale termica.

Da una scala interna localizzata nel soggiorno si accede al piano primo con altezza max circa ml 4,12 e min circa ml 2,55 dove sono: lo studio, il soggiorno, quattro camere da letto, tre bagni e un ampio terrazzo (privo di ringhiera di protezione).

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 12 (catasto fabbricati), microzona 2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Valloscura di Capodarco, piano: Terra-primo
Coerenze: confini: a nord, a sud, a est corte comune sub 14, a Ovest corte comune sub 14 e sub 12
Appartamento in villino. Precedentemente individuato al sub.2, sub. 5 e sub. 6 porzione dal 15-12-2005 e con il sub. 1 porzione e sub 2 dal 07-10-1997.

B rimesse all'interno del fabbricato principale a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da due rimesse localizzate all'interno del fabbricato ex colonico principale.

Tale immobile presenta una struttura portante in muratura con solai in cemento armato e laterizio che necessita di un intervento di ripristino o di sostituzione.

Attualmente lo stesso è puntellato e si ritiene inagibile fino all'intervento di ristrutturazione generale.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 57 mq, rendita 132,47 Euro, indirizzo catastale: C.da Valloscura di Capodarco , piano: terra
Coerenze: confini: a nord, a sud, a ovest corte comune sub 14, a est sub 12
Rimessa all'interno del fabbricato principale. Precedentemente individuato al sub.6porzione dal 15-12-2005 e con il sub.1 porzione dal 07-10-1997.

C tettoia a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è una tettoia in lamiera sorretta da pali prefabbricati in c.a. destinata a magazzino, fienile.

E' localizzata a nord della corte comune (sub. 14).

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 9 (catasto fabbricati), microzona 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 93 mq, rendita 72,05 Euro, indirizzo catastale: C.da Valloscura di capodarco, piano: terra
Coerenze: confini: a nord, a sud, a est e a ovest corte comune sub 14.
Tettoia, magazzino, fienile.

D ricovero animali a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un accessorio con tipologia tipica per ricovero animali, stalla.

E' localizzata a nord della corte comune (sub.14) nei pressi del cancello di ingresso.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 44 mq, rendita 102,60 Euro, indirizzo catastale: c.da Valloscura di Capodarco, piano: terra
Coerenze: confini: a nord, a sud, a est corte comune sub 14, ad ovest sub 8.
Stalla, ricovero animali. Precedentemente individuato al sub.7 dal 15-12-2005.

E rimesse esterne adiacenti alla stalla a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un accessorio con due rimesse esterne.

E' localizzata a nord della corte comune (sub.14) adiacente all'accessorio per ricovero animali.

E' realizzato in due corpi con due pareti in mattoni in laterizio e una parte in c.a. con solaio e cornicione in c.a. e con una tettoia in lamiera.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 8 (catasto fabbricati), microzona 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 54,55 Euro, indirizzo catastale: c.da Valloscura di Capodarco, piano: terra
Coerenze: confini: a nord, a sud, a ovest corte comune sub. 14, ad est con sub. 10.
Rimessa esterna adiacente alla stalla.

F corte di pertinenza di tutti i fabbricati a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di corte comune a tutti i subalterni Bene Comune Non Censibile ora sub 14.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 21 sub. 14 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile a tutti i subalterni. Precedentemente individuato al sub.4 dal 15-12-2005 e con il sub.3 dal 07-10-1997.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	577,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 508.176,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 508.176,00
Data della valutazione:	13/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate in data 22-10-2024 la presenza di contratti di affitto ed ha sollecitato il riscontro in data 30-01-2025.

Alla data odierna ancora non è giunta in merito nessuna comunicazione dall'Agenzia delle Entrate.

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:

atto di asservimento dell'area , stipulato il 11/12/2006 a firma di notaio [REDACTED] di repertorio, trascritto [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di istituzione di servitù di passaggio fognatura contro a carico della particella 230

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/12/2006 a firma di Notaio [REDACTED] di repertorio, iscritta [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

[REDACTED] ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/10/2010 a firma di notaio [REDACTED] di repertorio, iscritta il [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

[REDACTED] Debitor non datore di ipoteca sig. vedi relazione notarile

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 07/12/2018 a Fermo ai nn. [REDACTED] a [REDACTED] favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Non è presente condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di compravendita del [REDACTED] sono stati trasferiti i seguenti immobili comprensivi di pertinenze foglio 24 particella 21 subalterni 2,5,6,8,9,10,11.

Ipoteca [REDACTED] trascritta il 20-12-2006 immobili foglio 24 particella 21 subalterni 2,5,6,8,9,10,11 (elaborato planimetrico del 2006).

A seguito di opere di ristrutturazione degli immobili sono state effettuate delle variazioni catastali degli stessi che sono stati identificati con i seguenti subalterni: foglio 24 particella 21 subalterni 8,9,10,12,13.

Pignoramento trascritto con [REDACTED] il 15-01-2019 immobili foglio 24 particella 21 subalterni 8,9,10,12,13; (elaborato planimetrico del 2012).

Il sub 11 oggetto di ipoteca non compare nel pignoramento in quanto demolito.

La corte sub. 14 deriva dalla corte sub 4 (elaborato planimetrico del 2005).

Il sub. 14 corte è un Bene comune non censibile (corte comune a tutti i subalterni della particella 21), pertinenza dei beni oggetto di pignoramento ed oggetto di stima; tale corte non è citata nel pignoramento.

I sub 12 e 13 derivano dai sub 2,5,6.

La particella 21 del foglio 4 catasto terreni di mq 4180 comprende le part. 226,234,236 (deriva dalla part. ex 21 di mq 3970 che comprendeva le particelle 21 madre e 231) (a sua volta deriva dalla particella 21 madre di mq 1600 dell'impianto meccanografico).

Il primo elaborato planimetrico del 1997 prevedeva il fabbricato principale con i sub 1 e 2 con corte comune sub 3.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/2006), con atto stipulato il 11/12/2006 a [REDACTED] di repertorio, trascritto il 20/12/2006 a Fermo [REDACTED]

Acquista in regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di permuta (dal 03/07/1997), con atto stipulato il

[REDACTED]

Porzione

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di permuta (dal 03/07/1997), con atto stipulato il

[REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a porzione

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 21/05/2005), registrato il

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **C3179**, per lavori di fienile con pali e accessorio esterni, rilasciata il 18/07/2006 con il n. 35 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a accessorio agricolo destinato a fienile (sub 9) e accessorio agricolo (sub 11) destinato a deposito.

Prot.6723

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **A12/2006**, per lavori di condono edilizio al piano primo per cambio destinazione ad abitazione, rilasciata il 28/06/2006 con il n. A12/2006 di protocollo.

Prot. 6135

DIA N. **154/10**, per lavori di restauro e risanamento conservativo edificio principale, presentata il 16/02/2010 con il n. prot. 6521 di protocollo

SCIA N. **29-2011**, per lavori di restauro e risanamento conservativo fabbricato ex rurale, presentata il 24/01/2011 con il n. 2623 di protocollo

SCIA N. **552/2011**, per lavori di variante edificio principale con demolizione scala esterna, presentata il 08/08/2021 con il n. 31166 di protocollo

SCIA N. **226/2012**, per lavori di variante finale e modifiche prospettiche edificio principale, presentata il 07/05/2012 con il n. 16552 di protocollo

Fine lavori edificio principale N. **21238**, presentata il 07/06/2012 con il n. 21238 di protocollo

Domanda di agibilità sub 12 appartamento ai sensi art. 24 DPR 380/2001 N. **22602**, per lavori di fabbricato principale, presentata il 15/06/2012 con il n. 22602 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a foglio 24 part. 21 sub 12 (decorso del silenzio assenso dalla data della domanda).

contiene certificati conformità impianti elettrico , idrosanitario e del gas, collaudo statico c.a. porzione di immobile e dichiarazione conformità D.L. per restauro e risanamento conservativo.

Dichiarazione conformità lavori D.L. N. **20500/807**, per lavori di restauro e risanamento conservativo fabbricato ex rurale, presentata il 31/05/2012 con il n. 20500/807 di protocollo

Collaudo statico N. **22602**, per lavori di demolizione e ricostruzione accessorio in c.a. adiacente fabbricato principale, presentata il 15/06/2012 con il n. 22602 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGR_1 aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico ambientale art. 56 N.T. N.T. art 57 edifici extraurbani 3 , senza particolare valore storico- architettonico N.T. art 36bis paesaggio agrario di interesse storico ambientale. Vincolo Idrologico (R.D. 30-12-1923 n. 3267)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata su conformità urbanistica.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata su conformità urbanistica.

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica : €7.564,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Sono presenti certificati di conformità degli impianti elettrici, idrosanitari e del gas

BENI IN FERMO CONTRADA VALLOSCURA DI CAPODARCO 44

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **323,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è parte del fabbricato principale ex casa colonica comprendente anche una rimessa, di epoca remota ed antecedente al 1967 (fine ottocento primi del novecento), lo stesso è stato ristrutturato dal 2010 al 2012.

Dal cancello si accede alla corte comune a tutti i subalterni.

L'ingresso è posto al piano terra con due locali ripostiglio laterali, dal quale si accede al soggiorno di altezza circa ml 2,73 di ampia metratura, seguono la zona pranzo, la cucina, un bagno e una centrale termica.

Da una scala interna localizzata nel soggiorno si accede al piano primo con altezza max circa ml 4,12 e min circa ml 2.55 dove sono: lo studio, il soggiorno, quattro camere da letto, tre bagni e un ampio terrazzo (privo di ringhiera di protezione).

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 12 (catasto fabbricati), microzona 2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: Contrada Valloscura di Capodarco, piano: Terra-primo
- Coerenze: confini: a nord, a sud, a est corte comune sub 14, a Ovest corte comune sub 14 e

sub 12

Appartamento in villino. Precedentemente individuato al sub.2, sub. 5 e sub. 6 porzione dal 15-12-2005 e con il sub. 1 porzione e sub 2 dal 07-10-1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è parte del fabbricato principale ex casa colonica comprendente anche una rimessa, di epoca remota ed antecedente al 1967(fine ottocento primi del novecento), lo stesso è stato ristrutturato dal 2010al 2012.

Dal cancello si accede alla corte comune a tutti i subalterni.

Tale fabbricato presenta una struttura portante in muratura con solai in cemento armato e con una porzione con struttura verticale in colonne in c.a.

L'ingresso è posto al piano terra con due locali ripostiglio laterali, dal quale si accede al soggiorno di altezza ml 2,73 di ampia metratura, seguono la zona pranzo, la cucina, un bagno e una centrale termica.

Il piano terra è stato autorizzato dal Comune di Fermo con destinazione a depositi, magazzini, lavanderia.

Da una scala interna localizzata nel soggiorno si accede al piano primo con altezza max ml 4,12 e min ml 2.55 dove sono: lo studio, il soggiorno, quattro camere da letto, tre bagni e un ampio terrazzo (privo di ringhiera di protezione).

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica.

Il primo bagno al piano terra presenta lavello, bidet, water, doccia con pavimento e rivestimenti in ceramica.

Il secondo bagno al piano primo posto di fronte allo studio presenta lavello, bidet, water, doccia con pavimento e rivestimenti in ceramica.

Il terzo bagno al piano primo posto di fronte al soggiorno presenta lavello, bidet, water, doccia con pavimento e rivestimenti in ceramica.

Il quarto bagno al piano primo posto all'interno di una camera presenta lavello, bidet, water, doccia con pavimento e rivestimenti in ceramica.

Le finestre sono in legno con doppio vetro e persiane, il portone di ingresso è blindato, le porte interne sono in legno.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrosanitari e di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in acciaio.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni, il terrazzo è realizzato al di sopra delle due rimesse che necessitano di ristrutturazione.

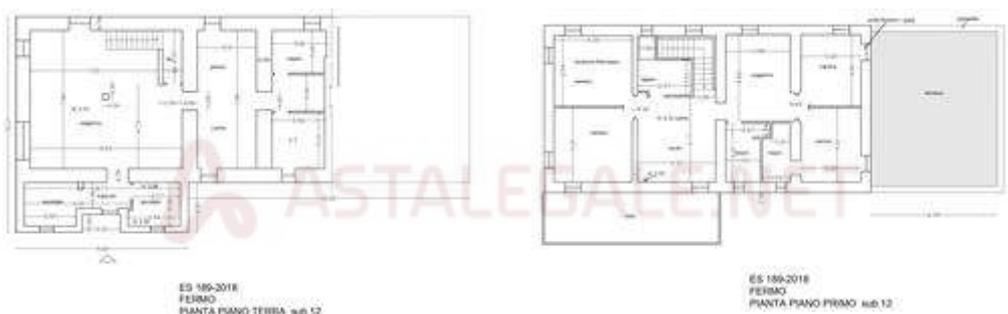
Nello stesso terrazzo manca una ringhiera di protezione e deve essere completato nelle finiture.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento-piano primo	190,00	x	100 %	=	190,00
terrazzo piano primo	60,00	x	25 %	=	15,00
appartamento piano terra (con porzione autorizzata a magazzini)	169,00	x	70 %	=	118,30
Totale:	419,00				323,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è localizzato in zona agricola limitrofa al centro della Frazione di Capodarco e a Porto San Giorgio.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 1300,00 al mq.

Per il piano terra si applica una percentuale del 70% del valore a mq, attraverso la riduzione della superficie, in quanto il soggiorno, la cucina, il pranzo sono autorizzati dal comune di Fermo come magazzini.

Al terrazzo, che deve essere ristrutturato nel solaio di calpestio e deve essere completato nelle finiture e nella ringhiera, si applica una percentuale del 25% del valore a mq, attraverso la riduzione della superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 323,30 x 1.300,00 = **420.290,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 420.290,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 420.290,00**

BENI IN FERMO CONTRADA VALLOSCURA DI CAPODARCO 44

RIMESSE ALL'INTERNO DEL FABBRICATO PRINCIPALE

DI CUI AL PUNTO B

rimesse all'interno del fabbricato principale a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è costituito da due rimesse localizzate all'interno del fabbricato ex colonico principale.

Tale immobile presenta una struttura portante in muratura con solai in cemento armato e laterizio che necessita di un intervento di ripristino o di sostituzione.

Attualmente lo stesso è puntellato e si ritiene inagibile fino all'intervento di ristrutturazione generale.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza 57 mq, rendita 132,47 Euro, indirizzo catastale: C.da Valloscura di Capodarco , piano: terra

Coerenze: confini: a nord, a sud, a ovest corte comune sub 14, a est sub 12

Rimessa all'interno del fabbricato principale. Precedentemente individuato al sub.6porzione dal 15-12-2005 e con il sub.1 porzione dal 07-10-1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è costituito da due rimesse parte del fabbricato principale ex casa colonica comprendente anche un appartamento, di epoca remota ante 1967.

Dalla via c.da Valloscura 44 si accede dal cancello alla corte comune a tutti i subalterni.

Tale immobile presenta una struttura portante in muratura con solai in cemento armato e laterizio che necessita di un intervento di ripristino.

Attualmente lo stesso è puntellato e si ritiene inagibile fino all'intervento di ristrutturazione generale.

Altezza locale principale circa ml 3.30.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rimesse all'interno del villino	72,00	x	100 %	=	72,00
Totale:	72,00				72,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è localizzato in zona agricola limitrofa al centro della Frazione di Capodarco e a Porto San Giorgio.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare all'abitazione in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 500,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 500,00 = **36.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.000,00**

BENI IN FERMO CONTRADA VALLOSCURA DI CAPODARCO 44

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO C

tettoia a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è una tettoia in lamiera sorretta da pali prefabbricati in c.a. destinata a magazzino, fienile.

E' localizzata a nord della corte comune (sub. 14).

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 9 (catasto fabbricati), microzona 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 93 mq, rendita 72,05 Euro, indirizzo catastale: C.da Valloscura di capodarco, piano: terra
Coerenze: confini: a nord, a sud, a est e a ovest corte comune sub 14.
Tettoia, magazzino, fienile.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è una tettoia in lamiera sorretta da pali prefabbricati in c.a. destinata a magazzino, fienile.

E' localizzata a nord della corte comune (sub.14).

E' stata oggetto di condono edilizio rilasciato n. 35 del 18/07/2006

Altezza massima circa ml 5,38.

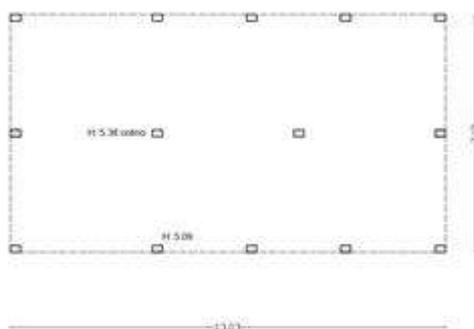
Altezza minima circa ml 5,09 .

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia per fienile	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è localizzato in zona agricola limitrofa al centro della Frazione di Capodarco e a Porto San Giorgio.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare all'immobile in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 400,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,00 x 400,00 = **37.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.200,00**

BENI IN FERMO CONTRADA VALLOSCURA DI CAPODARCO 44

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO D

ricovero animali a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un accessorio con tipologia tipica per ricovero animali, stalla.

E' localizzata a nord della corte comune (sub.14) nei pressi del cancello di ingresso.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 44 mq, rendita 102,60 Euro, indirizzo catastale: c.da Valloscura di Capodarco, piano: terra
- Coerenze: confini: a nord, a sud, a est corte comune sub 14, ad ovest sub 8.
Stalla, ricovero animali. Precedentemente individuato al sub.7 dal 15-12-2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è un accessorio con tipologia tipica per ricovero animali di epoca anteriore al 1967 (come dichiarato nell'atto di acquisto del 11-12-2006).

E' localizzata a nord della corte comune (sub.14) nei pressi del cancello di ingresso.

la struttura portante è in muratura con solaio in c.a. e laterizio fatiscente,

L'immobile è inagibile e necessita di un collaudo statico.

Altezza esterna lorda circa ml 2,75.

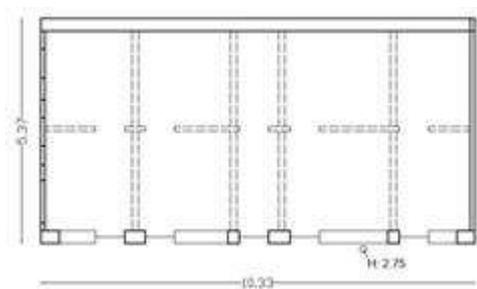
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

stalla	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è localizzato in zona agricola limitrofa al centro della Frazione di Capodarco e a Porto San Giorgio.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare all'immobile in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 250,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 250,00 = **13.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.750,00**

BENI IN FERMO CONTRADA VALLOSCURA DI CAPODARCO 44

RIMESSE ESTERNE ADIACENTI ALLA STALLA

DI CUI AL PUNTO E

rimesse esterne adiacenti alla stalla a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile in oggetto è un accessorio con due rimesse esterne.

E' localizzata a nord della corte comune (sub.14) adiacente all'accessorio per ricovero animali.

E' realizzato in due corpi con due pareti in mattoni in laterizio e una parte in c.a. con solaio e

cornicione in c.a. e con una tettoia in lamiera.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 21 sub. 8 (catasto fabbricati), microzona 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 54,55 Euro, indirizzo catastale: c.da Valloscura di Capodarco, piano: terra
Coerenze: confini: a nord, a sud, a ovest corte comune sub. 14, ad est con sub. 10.
Rimessa esterna adiacente alla stalla.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è un accessorio costituito da due rimesse di epoca ante 1967 (come dichiarato nell'atto di acquisto del 11-12-2006).

E' localizzata a nord della corte comune (sub.14) adiacente all'accessorio per ricovero animali.

E' realizzato in due corpi con due pareti in mattoni in laterizio e una parte in c.a. con solaio e cornicione in c.a. e con una tettoia in lamiera.

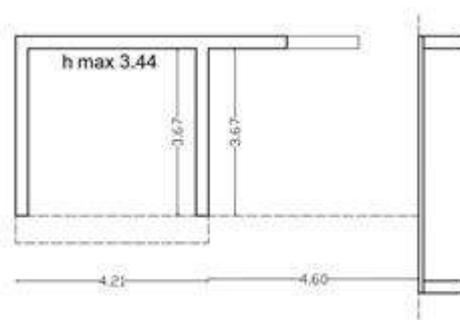
Presenta altezze diverse, la massima è pari circa ml 3.44.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rimessa- allo stato grezzo	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è localizzato in zona agricola limitrofa al centro della Frazione di Capodarco e a Porto San Giorgio.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare all'immobile in oggetto, un prezzo medio di mercato pari a € 250,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,00	x	250,00	=	8.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.500,00

BENI IN FERMO CONTRADA VALLOSCURA DI CAPODARCO 44

CORTE DI PERTINENZA DI TUTTI I FABBRICATI

DI CUI AL PUNTO F

corte di pertinenza di tutti i fabbricati a FERMO Contrada Valloscura di Capodarco 44 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di corte comune a tutti i subalterni Bene Comune Non Censibile ora sub 14.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 21 sub. 14 (catasto fabbricati)
Bene comune non censibile a tutti i subalterni. Precedentemente individuato al sub.4 dal

15-12-2005 e con il sub.3 dal 07-10-1997.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di corte comune a tutti i subalterni della particella 21 e di Bene Comune Non Censibile, ora sub 14.

In precedenza la corte era identificata con il sub 4 (nel 2005).

Trattasi di pertinenza dei beni oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore è inglobato all'interno del prezzo degli immobili di cui è pertinenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

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	323,30	0,00	420.290,00	420.290,00
B	rimesse all'interno del fabbricato principale	72,00	0,00	36.000,00	36.000,00
C	tettoia	93,00	0,00	37.200,00	37.200,00
D	ricovero animali	55,00	0,00	13.750,00	13.750,00
E	rimesse esterne adiacenti alla stalla	34,00	0,00	8.500,00	8.500,00



F	corte di pertinenza di tutti i fabbricati	0,00	0,00	0,00	0,00
				515.740,00 €	515.740,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.564,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 508.176,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 508.176,00**

data 13/02/2025



il tecnico incaricato
Daniela Scarpone