



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

246/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BIEMME PELLI S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Ferreti

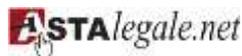
CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziare Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. ANTONIO CAPORALETTI

CF: CPRNTN60L08C770D

con studio in SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) VIA PONTIDA 6

telefono: 00390734891784

email: antoniocaporaletti@libero.it

PEC: antonio.caporaletti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2010

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a PORTO SANT'ELPIDIO VIA SARDEGNA 35, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 42253/100000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE RISULTA DIVISO IN DUE DISTINTI LOCALI DOTATI DI INGRESSI AUTONOMI. SI COMPONE DI TRE VANI OLTRE UN SERVIZIO IGIENICO. L'IMMOBILE NEL SUO COMPLESSO E' DOTATO DI IMPIANTI IDRICO, ELETTRICO, DI ILLUMINAZIONE E DI RISCALDAMENTO, COMPLETO QUEST'ULTIMO DI RADIATORI E CALDAIA. L'IMMOBILE NEL COMPLESSO SI PRESENTA IN MEDIOCRI CONDIZIONI.

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

- foglio 8 particella 291 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 132 mq, rendita 320,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SARDEGNA 37, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DEL 20/04/2010 REP. 219753 NOTAIO ROSSI ALFONSO
Coerenze: Via Sardegna ad est, Via Sicilia ad ovest, altra proprietà a nord e sud

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.589,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.000,00
Data della valutazione:	08/03/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo uno dei due locali che costituiscono l'immobile, al cui interno ci sono beni di vario genere, risulta nella disponibilità dell'esecutato.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/12/2010 a firma di Tribunali di Fermo ai nn. 894/2010 di repertorio, iscritta il 30/12/2010 a Fermo ai nn. 29, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 35.000,00 €.

Importo capitale: 26.592,42 €.

La formalità è riferita solamente a Comune di Porto Sant'Elpidio Foglio 8 Particella 345 Sub 2, Sub 8, Sub 10, Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5..

Registro generale n. 10371 Registro particolare n. 2421 Presentazione n. 29 del 30/12/2010

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 224/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Fermo ai nn. 1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 26.000,00 €.

Importo capitale: 16.065,82 €.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5, Particella 345 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4.

Registro generale n. 2233 Registro particolare n. 551 Presentazione n. 1 del 29/03/2010

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2010 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 19115/8462 di repertorio, iscritta il 19/05/2010 a Fermo ai nn. 9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria.

Importo ipoteca: 100.000,00 €.

Importo capitale: 81.511,72 €.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 5, Sub 4 Comune di Porto Sant'Elpidio.

Registro generale n. 3892 Registro particolare n. 969 Presentazione n. 9 del 19/05/2010

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/06/2010 a firma di Tribunale civile di Fermo ai nn. 502 di repertorio, iscritta il 28/07/2010 a Fermo ai nn. 7, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00 €.

Importo capitale: 37.529,56 €.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5, Particella 345 Sub 2, Sub 8, Sub 10 Comune di Porto Sant'Elpidio.

Registro generale n. 5987 Registro particolare n. 1454 Presentazione n. 7 del 28/07/2010

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 03/12/1991 a firma di Pasqualino Franco ai nn. 2686 di repertorio, iscritta il 04/12/1991 a Fermo ai nn. 26, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: £ 625.000.000.

Importo capitale: £ 250.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Part. 345 Sub 2, 3, 4, 8, 10.

Registro particolare n. 1148 Registro generale n. 8152

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 15/01/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 56/2011 di repertorio, trascritta il 15/04/2011 a Fermo ai nn. 5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Part. 291 Sub 4, Sub 5 Particella 345 Sub 2, Sub 3, Sub 4 Comune di Porto Sant'Elpidio.

Registro generale n. 3045 Registro particolare n. 1796 Presentazione n. 5 del 05/04/2011

Atto Giudiziario, stipulata il 09/11/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 853 di repertorio, trascritta il 07/02/2010 a Fermo ai nn. 39, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Part. 291 Sub 4, Sub 5, Part. 345 Sub 2, Sub 8, Sub 10 Comune di Porto Sant'Elpidio.

Registro generale n. 9673 Registro particolare n. 5670 Presentazione n. 39 del 07/12/2010

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 57747/100000, in forza di Nuda Proprietà, con atto stipulato il 19/11/1987 a firma di Notaio Russo ai nn. 5162 di repertorio, registrato il 04/12/1987 a Fermo ai nn. 1033, trascritto il 04/12/1987 a Fermo ai nn. 1160.2/2008.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5 Comune di Porto Sant'Elpidio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 42253/100000, in forza di Proprietà, trascritto il 04/12/1987 a Fermo ai nn. 1160.2/2008.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5 Comune di Porto Sant'Elpidio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 57747/100000, in forza di Usufrutto, trascritto il 04/12/1987 a Fermo ai nn. 1160.2/2008.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5 Comune di Porto Sant'Elpidio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **686**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e ristrutturazione interna casa di civile abitazione, presentata il 03/02/1979 con il n. prot. n. 1364 di

protocollo, rilasciata il 19/07/1979.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291

Concessione edilizia N. **1034**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e sopraelevazione di edificio di civile abitazione, presentata il 17/07/1980 con il n. prot. n. 9271 di protocollo, rilasciata il 12/12/1980, agibilità del 12/10/1981.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291

Concessione edilizia in sanatoria N. **1818**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione piano terzo ad uso di civile abitazione e locali accessori; modifiche interne, esterne ed altezze interne., rilasciata il 30/12/2002.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 N.d.A. Il titolo è riferito solamente al Foglio 8 Particella 291

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità di distribuzione interna dei locali. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria e frazionamento dell'unità. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica per la sanatoria, frazionamento e conseguente variazione catastale: circa €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla base dell'attuale possesso dell'esecutato è necessaria una divisione dell'impianto idrotermosanitario. Verifica della regolarità degli impianti presenti in base

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Catastale	132,00	x	100 %	=	132,00
Totale:	132,00				132,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2018

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Deposito artigianale

Indirizzo: Via Sardegna 35 Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 92.400,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 87.780,00 pari a 665,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,00 x 700,00 = **92.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.041,77**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci pubblicitari di agenzie locali, ed inoltre:
Conoscenza diretta del mercato locale

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	deposito artigianale	132,00	0,00	92.400,00	39.041,77
				92.400,00 €	39.041,77 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.952,09**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE RISULTA DIVISO IN DUE DISTINTI LOCALI DOTATI DI INGRESSI AUTONOMI.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.589,68**

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: **€. 1.500,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 89,68**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2010

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA SARDEGNA 37, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 42253/100000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO ALLO STATO GREZZO, OLTRE N. 3 STANZE POSTE ALLO STESSO PIANO.

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

- foglio 8 particella 291 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA SARDEGNA 37, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DEL 20/04/2010 REP. 219753 NOTAIO ROSSI ALFONSO
Coerenze: Via Sardegna ad est, Via Sicilia ad ovest, altra proprietà a nord e sud

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.668,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.100,00
Data della valutazione:	08/03/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento attualmente risulta libero da persone e allo stato grezzo, oltre n. 3 stanze poste allo stesso piano occupato dalla moglie dell'esecutato e dalle proprie figlie per il deposito dei propri effetti personali.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/12/2010 a firma di Tribunali di Fermo ai nn. 894/2010 di repertorio, iscritta il 30/12/2010 a Fermo ai nn. 29, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 35.000,00 €.

Importo capitale: 26.592,42 €.

La formalità è riferita solamente a Comune di Porto Sant'Elpidio Foglio 8 Particella 345 Sub 2, Sub 8, Sub 10, Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5..

Registro generale n. 10371 Registro particolare n. 2421 Presentazione n. 29 del 30/12/2010

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 224/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Fermo ai nn. 1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 26.000,00 €.

Importo capitale: 16.065,82 €.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5, Particella 345 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4.

Registro generale n. 2233 Registro particolare n. 551 Presentazione n. 1 del 29/03/2010

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2010 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 19115/8462 di repertorio, iscritta il 19/05/2010 a Fermo ai nn. 9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria.

Importo ipoteca: 100.000,00 €.

Importo capitale: 81.511,72 €.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 5, Sub 4 Comune di Porto Sant'Elpidio.

Registro generale n. 3892 Registro particolare n. 969 Presentazione n. 9 del 19/05/2010

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/06/2010 a firma di Tribunale civile di Fermo ai nn. 502 di repertorio, iscritta il 28/07/2010 a Fermo ai nn. 7, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00 €.

Importo capitale: 37.529,56 €.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5, Particella 345 Sub 2, Sub 8, Sub 10 Comune di Porto Sant'Elpidio.

Registro generale n. 5987 Registro particolare n. 1454 Presentazione n. 7 del 28/07/2010

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 15/01/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 56/2011 di repertorio, trascritta il 15/04/2011 a Fermo ai nn. 5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Part. 291 Sub 4, Sub 5 Particella 345 Sub 2, Sub 3, Sub 4 Comune di Porto Sant'Elpidio.

Registro generale n. 3045 Registro particolare n. 1796 Presentazione n. 5 del 05/04/2011

Atto Giudiziario, stipulata il 09/11/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 853 di repertorio, trascritta

il 07/02/2010 a Fermo ai nn. 39, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Part. 291 Sub 4, Sub 5, Part. 345 Sub 2, Sub 8, Sub 10 Comune di Porto Sant'Elpidio.
Registro generale n. 9673 Registro particolare n. 5670 Presentazione n. 39 del 07/12/2010

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 57747/100000, in forza di Nuda Proprietà, con atto stipulato il 19/11/1987 a firma di Notaio Russo ai nn. 5162 di repertorio, registrato il 04/12/1987 a Fermo ai nn. 1033, trascritto il 04/12/1987 a Fermo ai nn. 1160.2/2008.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5 Comune di Porto Sant'Elpidio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 42253/100000, in forza di Proprietà, trascritto il 04/12/1987 a Fermo ai nn. 1160.2/2008.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5 Comune di Porto Sant'Elpidio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 57747/100000, in forza di Usufrutto, trascritto il 04/12/1987 a Fermo ai nn. 1160.2/2008.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5 Comune di Porto Sant'Elpidio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **686**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e ristrutturazione interna casa di civile abitazione, presentata il 03/02/1979 con il n. prot. n. 1364 di protocollo, rilasciata il 19/07/1979.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291

Concessione edilizia N. **1034**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e sopraelevazione di edificio di civile abitazione, presentata il 17/07/1980 con il n. prot. n. 9271 di protocollo, rilasciata il 12/12/1980.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 291

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 n.d.a.. Il titolo è riferito solamente al Foglio 8 Particella 291

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'appartamento è accatastato in corso di costruzione, all'attualità risulta allo stato grezzo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA SARDEGNA 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA SARDEGNA 37, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 42253/100000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO ALLO STATO GREZZO, OLTRE N. 3 STANZE
POSTE ALLO STESSO PIANO.

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

- foglio 8 particella 291 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA SARDEGNA 37, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DEL 20/04/2010 REP. 219753 NOTAIO ROSSI ALFONSO
Coerenze: Via Sardegna ad est, Via Sicilia ad ovest, altra proprietà a nord e sud

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda esterna	98,00	x	100 %	=	98,00
Totale:	98,00				98,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 500,00 = **49.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.703,97**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci pubblicitari di agenzie locali, ed inoltre: Conoscenza diretta del mercato locale

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	98,00	0,00	49.000,00	20.703,97
				49.000,00 €	20.703,97 €

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: €. **1.035,20**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **19.668,77**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. **983,44**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **1.500,00**

Riduzione per arrotondamento: €. **85,33**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **17.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 246/2010

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PORTO SANTELPIDIO VIA UMBRIA 19, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO SU DUE PIANI TERRA E PRIMO, DOVE AL PIANO TERRA VI SONO UN INGRESSO SOGGIORNO, UNA CUCINA CON ANGOLO COTTURA ED UN WC; SI RILEVANO TRACCE DI INFILTRAZIONI D'ACQUA E MACCHIE DI MUFFA SU PIU' PARETI DEI VANI CON DISTACCO DI INTONACO. IL PIANO PRIMO E' COSTITUITO DA TINELLO CON ANGOLO COTTURA, SOGGIORNO E CAMERA DA LETTO. L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI IMPIANTO IDRICO, ELETTRICO, ILLUMINAZIONE E RISCALDAMENTO, COMPLETO QUEST'ULTIMO DI RADIATORI E CALDAIA.

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

- foglio 8 particella 345 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBRIA 19, piano: TERRA - PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO (DIVISIONE) DEL 20/04/2010 REP. 219753 NOTAIO ROSSI ALFONSO
Coerenze: Via Umbria ad est, Via Campania a nord, altra proprietà a ovest e sud
L'appartamento è composto anche dal sub 8 nonostante si di categoria C/2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B

posto auto a PORTO SANTELPIDIO VIA UMBRIA 17, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

GARAGE POSTO AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,16. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 345 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBRIA 17, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DEL 20/04/2010 REPERTORIO N. 219753 DEL NOTAIO ALFONSO ROSSI
Coerenze: Via Umbria ad est, Via Campania a nord, altra proprietà a ovest e sud

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **149.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **141.100,00**
Data della valutazione: **08/03/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

L'appartamento, in parte completo di mobilio, è occupato dall'esecutato DATO OSCURATO

Il garage è occupato da beni personali dell'esecutato oltre ad un'autovettura in stato di abbandono di proprietà della figlia 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/12/2010 a firma di Tribunali di Fermo ai nn. 894/2010 di repertorio, iscritta il 30/12/2010 a Fermo ai nn. 29, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 35.000,00 €.

Importo capitale: 26.592,42 €.

La formalità è riferita solamente a Comune di Porto Sant'Elpidio Foglio 8 Particella 345 Sub 2, Sub 8, Sub 10, Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5..

Registro generale n. 10371 Registro particolare n. 2421 Presentazione n. 29 del 30/12/2010

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 224/2010 di repertorio, iscritta il 29/03/2010 a Fermo ai nn. 1, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 26.000,00 €.

Importo capitale: 16.065,82 €.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5, Particella 345 Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 4.

Registro generale n. 2233 Registro particolare n. 551 Presentazione n. 1 del 29/03/2010

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/06/2010 a firma di Tribunale civile di Fermo ai nn. 502 di repertorio, iscritta il 28/07/2010 a Fermo ai nn. 7, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00 €.

Importo capitale: 37.529,56 €.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Particella 291 Sub 4, Sub 5, Particella 345 Sub 2, Sub 8, Sub

10 Comune di Porto Sant'Elpidio.
Registro generale n. 5987 Registro particolare n. 1454 Presentazione n. 7 del 28/07/2010

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili, stipulata il 15/01/2011 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 56/2011 di repertorio, trascritta il 15/04/2011 a Fermo ai nn. 5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Part. 291 Sub 4, Sub 5 Particella 345 Sub 2, Sub 3, Sub 4 Comune di Porto Sant'Elpidio.

Registro generale n. 3045 Registro particolare n. 1796 Presentazione n. 5 del 05/04/2011

Atto Giudiziario, stipulata il 09/11/2010 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 853 di repertorio, trascritta il 07/02/2010 a Fermo ai nn. 39, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 8 Part. 291 Sub 4, Sub 5, Part. 345 Sub 2, Sub 8, Sub 10 Comune di Porto Sant'Elpidio.

Registro generale n. 9673 Registro particolare n. 5670 Presentazione n. 39 del 07/12/2010

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 Proprietà (dal 20/04/2010), trascritto il 21/04/2010 a Porto Sant'Elpidio ai nn. 219753.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 345 Sub 2, Sub 8, Sub 10 Comune di Porto Sant'Elpidio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **6419**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di laboratorio artigiano, rilasciata il 02/07/1957.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 345

Licenza di costruzione N. **179**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa di abitazione, rilasciata il 14/12/1965 con il n. prot. n. 11266 di protocollo, agibilità del 03/01/1968.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 345

Licenza di costruzione N. **1293**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di recinzione, rilasciata il 07/05/1968.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 345

Edilizia libera N. **17628**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da centrale termica a bagno al piano terra, presentata il 28/06/2011.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 8 Particella 345

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 n.d.a.. Il titolo è riferito solamente al Foglio 8 Particella 345

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dai titoli edilizi risulta un'unica unità immobiliare pertanto occorre eseguire un frazionamento della stessa. In riferimento all'art. 62 N.T.A. del Comune di Porto Sant'Elpidio è obbligatorio lasciare 10 mq per un posto auto oppure in alternativa la monetizzazione. La porzione dell'immobile sito al piano terra è stato oggetto di ordinanza (14/2004) di demolizione per la trasformazione della stessa da magazzino ad abitazione. L'ordinanza seguita poi in procura si è stata estinta, tuttavia l'abuso resta da sanare dal punto di vista edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Frazionamento e Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione di tipo civile.

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

Costi di regolarizzazione:

- frazionamento e cambio di destinazione compresi oneri di monetizzazione e conseguente regolarizzazione catastale: circa € 7.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Porzione di immobile al piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare necessita di installazione autonoma degli impianti e verifica della regolarità in base alle normative vigenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Installazione di nuovi impianti e revisione di quelli presenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- costo installazione nuovi impianti: circa €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA UMBRIA 19-17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA UMBRIA 19, della superficie commerciale di **151,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO SU DUE PIANI TERRA E PRIMO, DOVE AL PIANO TERRA VI SONO UN INGRESSO SOGGIORNO, UNA CUCINA CON ANGOLO COTTURA ED UN WC; SI RILEVANO TRACCE DI INFILTRAZIONI D'ACQUA E MACCHIE DI MUFFA SU PIU' PARETI DEI VANI CON DISTACCO DI INTONACO. IL PIANO PRIMO E' COSTITUITO DA TINELLO CON ANGOLO COTTURA, SOGGIORNO E CAMERA DA LETTO. L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI IMPIANTO IDRICO, ELETTRICO, ILLUMINAZIONE E RISCALDAMENTO, COMPLETO QUEST'ULTIMO DI RADIATORI E CALDAIA.

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

- foglio 8 particella 345 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBRIA 19, piano: TERRA - PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO (DIVISIONE) DEL 20/04/2010 REP. 219753 NOTAIO ROSSI ALFONSO
Coerenze: Via Umbria ad est, Via Campania a nord, altra proprietà a ovest e sud
L'appartamento è composto anche dal sub 8 nonostante si di categoria C/2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura in c.a. e muratura. Finiture tipiche degli anni 70, infissi in legno con vetro singolo dotato di tapparelle. Pavimenti in ceramica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Catastale	151,00	x	100 %	=	151,00

Totale:	151,00	151,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,00 x 1.000,00 = **151.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.000,00**

BENI IN PORTO SANTELPIDIO VIA UMBRIA 19-17

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a PORTO SANTELPIDIO VIA UMBRIA 17, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

GARAGE POSTO AL PIANO TERRA DELL'EDIFICIO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,16. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 345 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita 81,81 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBRIA 17, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DEL 20/04/2010 REPERTORIO N. 219753 DEL NOTAIO ALFONSO ROSSI
Coerenze: Via Umbria ad est, Via Campania a nord, altra proprietà a ovest e sud

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Catastale	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 500,00 = **11.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci pubblicitari di agenzie locali, ed inoltre: Conoscenza diretta del mercato locale

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	151,00	0,00	151.000,00	151.000,00
B	posto auto	23,00	0,00	11.500,00	11.500,00
				162.500,00 €	162.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 7.475,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 900,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 25,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.100,00**

data 08/03/2019

il tecnico incaricato
GEOM. ANTONIO CAPORALETTI