



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa PALMISANO MILENA

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziario

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Monia Ferroni

CF:FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso Garibaldi, 141

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniafer@tin.it

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEFIORE DELL'ASO via San Giovanni 21, della superficie commerciale di **124,45** mq per la quota di:

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

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO IN UNA PALAZZINA A TRE PIANI, PIU' UN PIANO INTERRATO DOVE INSISTONO GARAGE E CANTINE. LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI '80, ED E' COLLOCATA LUNGO LA STARDA PROVINCIALE 10 CHE CONDUCE AL CENTRO STORICO DI MONTEFIORE DELL'ASO, IN ZONA MOLTO TRANQUILLA E PANORAMICA.

L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI INGRESSO, DA SCALA CONDOMINIALE SENZA ASCENSORE, CUCINA E SALONE. LA ZONA NOTTE DIVISA DA QUELLA GIORNO DA UNA PORTA A VETRI E' COMPOSTA DA 3 CAMERE PIU' 1 BAGNO. INTERNAMENTE L'APPARTAMENTO HA UN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, SONO PRESENTI GLI ALLACCI DI LUCE, ACQUA E METANO, PAVIMENTI IN CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO, BAGNO E CUCINA PIASTRELLATI A 2 METRI, PORTE INTERNE IN LEGNO COME PURE LE FINISTRE SENZA VETRO TERMICO, TAPPARELLE IN PVC. L'APPARTAMENTO VIENE RISCALDATO DA TERMOSIFONI IN GHISA, ALIMENTATI DA UNA CALDAIA CHE SI TROVA NEL BALCONCINO ADIACENTE LA CUCINA, PIU' IN CUCINA VI E' LA PRESENZA DI UN CAMINETTO A LEGNA.

LA SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO E' DI 108,5 MQ + 4 BALCONI CHE SVILUPPANO UNA SUPERFICIE PARI A 17 MQ.

L'APPARTAMENTO E' ANCHE DOTATO DI LOCALI ACCESSORI ESCLUSIVI CHE SI TROVANO AL PIANO TERRA, COLLEGATI AD ESSO ATTRAVERSO LA SCALA CONDOMINIALE. QUESTI SONO COMPOSTI DA UN BOX AUTO, UN LOCALE DI SGOMBERO, UN WC, UN PICCOLO RIPOSTIGLIO E UNA CANTINA + UNA PICCOLA GROTTA; IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE PARI A 62MQ.

INOLTRE FA PARTE DELLA PROPRIETA', CON USO ESCLUSIVO, UN PICCOLO TERRENO URBANO (AREA SCOPERTA) DA UTILIZZARE COME ORTO O GIARDINO, DELLA DIMENSIONE DI 130 MQ, SEGNALATO CON PARTICELLA CATASTALE 563.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO , interno 280 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 315 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN GIOVANNI N. 21 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 19/05/2006 PRATICA N. AP0067375 IN ATTI DAL 19/05/2006 MODIFICA IDENTIFICATIVO N.5919.1/2006

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

A.1 cantina.

A.2 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 563 (catasto fabbricati)



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,45 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	43,32 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.716,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.000,00
Data della valutazione:	31/07/2023

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 07/06/2007 a firma di D'ANDREA MARIA ELISA ai nn. 379/257 di repertorio, iscritta il 08/06/2007 a FERMO ai nn. 6187/1464, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 270.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 17/12/2021 ai nn. 1798, trascritta il 18/01/2022 a UNEP FERMO ai nn. 227/283, 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:	€ 97,93
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 250,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 347,43
Ulteriori avvertenze:	

ALLA DATA DELLA PERIZIA SONO INSOLUTE LE SPESE DI GESTIONE 2022/2023 PARI A 97.93 EURO + UNA QUOTA PRO-CAPITE DI EURO 250,00 PER LA TINTEGGIATURA DELLA SCALA CONDOMINIALE.

L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE : DGS S.R.L. DI MARTINSICURO (TE)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/06/2007), con atto stipulato il 07/06/2007 a firma di D'ANDREA MARIA ELISA ai nn. 378/256 di repertorio, trascritto il 08/06/2007 a CONSERVATORIA FERMO ai nn. 6185/3634.
PROPRIETA' IN COMUNIONE DEI BENI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/05/1983 fino al 13/10/2005), con atto stipulato il 05/05/1983 a firma di ANGELO MARCHETTI ai nn. 57647/4964 di repertorio, trascritto il 25/05/1983 a CONSERVATORIA DI FERMO ai nn. 2865/2107

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/18, 2/18, 2/18, 2/18, in forza di DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE (dal 13/10/2005 fino al 07/06/2007), trascritto il 07/06/2007 a CONSERVATORIA FERMO ai nn. 378/256

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. N. **9/77 E 8/77** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE UNA CASA DI ABITAZIONE, presentata il 04/03/1977 con il n. PROTOCOLLO N. 460 di protocollo

VARIANTE N. N. **17/1982** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/04/1982 con il n. PROT. N. 1791 di protocollo, rilasciata il 21/05/1982, agibilità del 20/11/1982

SANATORIA N. N. **282**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIEDEVA CONDONO PER OPERE NON AUTONOMAMENTE UTILIZZABILI, ESTERNE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE, PARI A 19,87 MQ, presentata il 24/04/1986 con il n. PROT. N. 2267 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CANTINA AL PIANO INTERRATO.

IN DATA 15/06/1988 CON PROTOCOLLO N. 3179, IL COMUNE DI MONTEFIORE CHIEDEVA RICHIESTA DI INTEGRAZIONI ALLA PRATICA DI CONDONO, NELLO SPECIFICO RICHIEDEVA
1) RELAZIONE TECNICA, 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, 3) ELABORATI GRAFICI



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B3_ ZONA DI COMPLETAMENTO BASSA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34.3. Parametri urbanistici ed edilizi IF= 1,5 mc/mq Destinazioni d'uso Residenziali; Secondarie – Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza; Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 30% della SUL ; - commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99 - pubblici esercizi - studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari - artigianato compatibile con la residenza - opere di mobilità 17 - le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo. Prescrizioni particolari E' ammessa una distanza dalle strade minima di m.3 da strade comunali già realizzate e definite in larghezza, comunque nel rispetto del penultimo comma, dell'art. 9, del D.M. n. 1444/68;. H max= 9 m Numero di piani= 3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON SI E' CONCLUSA LA PRATICA DI SANATORIA (Legge 28 febbraio 1985, n. 47) CON LA QUALE SI LICENZIA UNA CANTINA AL PIANO INTERRATO DI 19,87 MQ (normativa di riferimento: ART. 40 COMMA 6 L. 47/85 _ ART.36 DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CONDONO TARDIVO, TRASFERIMENTO PROCEDURE ESECUTIVE

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

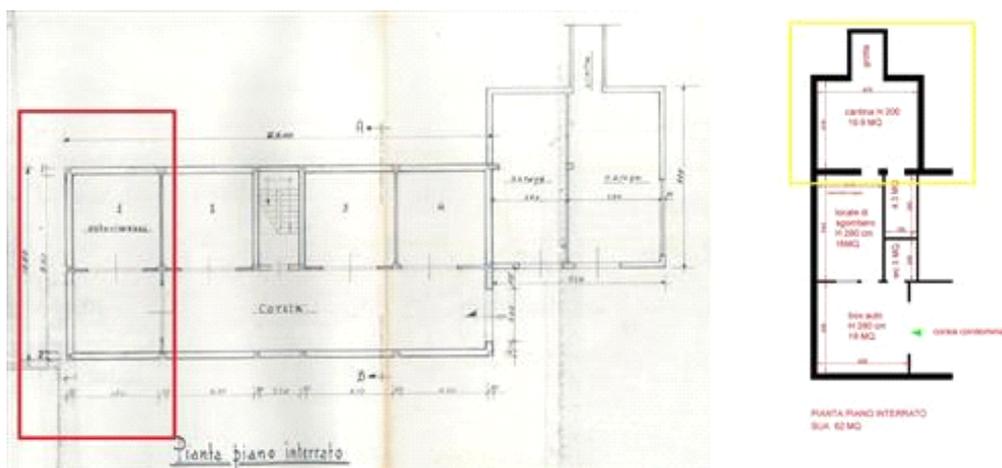
Costi di regolarizzazione:

- CONDONO TARDIVO - ONERI + COSTO PRATICA EDILIZIA: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GG

Questa situazione è riferita solamente a LOCALE CANTINA AL PIANO INTERRATO.

L'ISTANZA DI CONDONO FU PRESENTATA DAL PRECEDENTE PROPRIETARIO, ERNESTO PAPONI, IN DATA 24/04/1986. L'OBLAZIONE GIÀ' CORRISPOSTA E' PARI A 459.000.000 LIRE



PIANTA LICENZIATA PIANO INTERRATO



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA SAN GIOVANNI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFIORE DELL'ASO via San Giovanni 21, della superficie commerciale di **124,45** mq per la quota di:

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

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO IN UNA PALAZZINA A TRE PIANI, PIU' UN PIANO INTERRATO DOVE INSISTONO GARAGE E CANTINE. LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI '80, ED E' COLLOCATA LUNGO LA STARDA PROVINCIALE 10 CHE CONDUCE AL CENTRO STORICO DI MONTEFIORE DELL'ASO, IN ZONA MOLTO TRANQUILLA E PANORAMICA.

L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI INGRESSO, DA SCALA CONDOMINIALE SENZA ASCENSORE, CUCINA E SALONE. LA ZONA NOTTE DIVISA DA QUELLA GIORNO DA UNA PORTA A VETRI E' COMPOSTA DA 3 CAMERE PIU' 1 BAGNO. INTERNAMENTE L'APPARTAMENTO HA UN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, SONO PRESENTI GLI ALLACCI DI LUCE, ACQUA E METANO, PAVIMENTI IN CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO, BAGNO E CUCINA PIASTRELLATI A 2 METRI, PORTE INTERNE IN LEGNO COME PURE LE FINISTRE SENZA VETRO TERMICO, TAPPARELLE IN PVC. L'APPARTAMENTO VIENE RISCALDATO DA TERMOSIFONI IN GHISA, ALIMENTATI DA UNA CALDAIA CHE SI TROVA NEL BALCONCINO ADIACENTE LA CUCINA, PIU' IN CUCINA VI E' LA PRESENZA DI UN CAMINETTO A LEGNA.

LA SUPERFICIE UTILE DELL'APPARTAMENTO E' DI 108,5 MQ + 4 BALCONI CHE SVILUPPANO UNA SUPERFICIE PARI A 17 MQ.

L'APPARTAMENTO E' ANCHE DOTATO DI LOCALI ACCESSORI ESCLUSIVI CHE SI TROVANO AL PIANO TERRA, COLLEGATI AD ESSO ATTRAVERSO LA SCALA CONDOMINIALE. QUESTI SONO COMPOSTI DA UN BOX AUTO, UN LOCALE DI SGOMBERO, UN WC, UN PICCOLO RIPOSTIGLIO E UNA CANTINA + UNA PICCOLA GROTTA; IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE UTILE PARI A 62MQ.

INOLTRE FA PARTE DELLA PROPRIETA', CON USO ESCLUSIVO, UN PICCOLO TERRENO URBANO (AREA SCOPERTA) DA UTILIZZARE COME ORTO O GIARDINO, DELLA DIMENSIONE DI 130 MQ, SEGNALATO CON PARTICELLA CATASTALE 563.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO , interno 280 CM. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 315 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN GIOVANNI N. 21 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 19/05/2006 PRATICA N. AP0067375 IN ATTI DAL 19/05/2006 MODIFICA IDENTIFICATIVO N.5919.1/2006

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



PALAZZINA



BALCONE DEL SALONE



CUCINA



SALONE



INGRESSO CONDOMINIALE



CAMERA DA LETTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

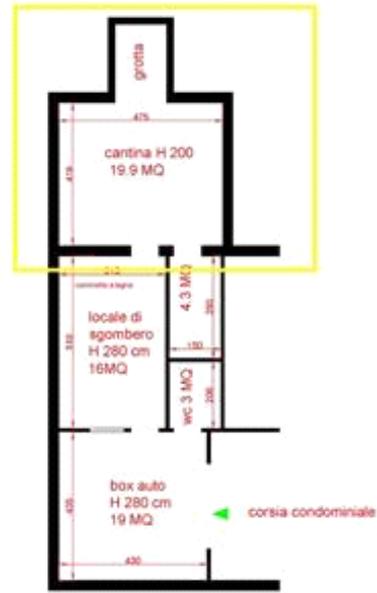
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE UTILE NETTA APPARTAMENTO	108,50	x	110 %	=	119,35
BALCONI COMUNICANTI ALL'APPARTAMENTO	17,00	x	30 %	=	5,10
Totale:	125,50				124,45





PLANIMETRIA APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PERTINENZE AL PIANO TERRA

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PERTINENZA - BOX AUTO	19,00	x	50 %	=	9,50
PERTINENZA - MAGAZZINO + WC	23,30	x	40 %	=	9,32
PERTINENZA -CANTINA	20,00	x	25 %	=	5,00
Totale:	62,30				23,82



POSTO AUTO



MAGAZZINO





MAGAZZINO



CANTINA CON GROTTA

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 563 (catasto fabbricati)

descrizione			consistenza	indice			commerciale
GIARDINO SCOPERTA ESCLUSIVO	- AD	AREA USO	130,00	x	15 %	=	19,50
Totale:			130,00				19,50



INDIVIDUAZIONE AREA SCOPERTA



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento in vendita a Montefiore dell'Aso di 141mq commerciali con garage 21mq, cantina 21mq e terreno adiacente di 330mq, in provincia di Ascoli Piceno nelle Marche.

Indirizzo: contrada san giovanni, Montefiore dell'Aso

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 780,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere matrimoniali, una cameretta, bagno, cantina, garage, tre balconi. Fa parte anche una mansardina composta da camera, bagno, soggiorno-cucina con ingresso indipendente posta al piano supe

Indirizzo: via Gentile da Montefiore 23

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 884,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Trattasi di immobile compreso in una palazzina a due piani composta da n. 4 appartamenti disposti due per ogni piano servito da un ingresso condominiale al piano terra e non risulta presente un ascensore La palazzina è stata edificata negli anni 60 e

Indirizzo: Borgo San Patrizio 72, Campofilone

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 919,54 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Il Trilocale di 80 mq situato al piano primo senza ascensore di una palazzina



residenziale , di recentissima ristrutturazione, ubicato in posizione collinare immerso nel verde distante 5 km dal mare composto da: ingresso su soggiorno, cucina abitabil

Indirizzo: Contrada fonte trufo, Massignano

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 872,55 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: L'appartamento ha un affaccio libero su tre lati (nord-est-sud), con vista panoramica molto ampia sulla valle dell'Aso (produzione orti-frutticoltura famosi). I

Indirizzo: CARASSAI - VIALE ADRIATICO

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 762,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: REMAX CENTRO CASA

Descrizione: Bellissimo appartamento in vendita nelle vicinanze del centro storico, nel caratteristico e incantevole borgo medievale di Carassai. La posizione è ottima per chi cerca la tranquillità e nello stesso tempo non vuole rinunciare a vivere vicino al mare

Indirizzo: viale Adriatico 102, Carassai

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 681,82 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI (CAMPOFILONE - MASSIGNANO - CARASSAI) CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.

SI E' TENUTO INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, CHE PER LA TIPOLOGIA DI ABITAZIONE IN STATO CONSERVATIVO NORMALE IN ZONA RESIDENZIALE DEL COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO, ASSEGNA UN VALORE CHE VA DA 700,00 € A 1.000,00 €/ MQ.



SI E' TENUTO IN CONSIDERAZIONE, PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE, DEI VANI ACCESSORI E POSTO AUTO CHE SI TROVANO AL PIANO TERRA, NON CHE' DELLA CORTE ESCLUSIVA DA POTER UTILIZZARE COME ORTO O GIARDINO DI 130MQ CIRCA.

TENUTO CONTO DI TUTTI QUESTI FATTORI IL CTU ASSEGNA AL CORPO UNA VALORE DI 800,00 €/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,45	x	800,00	=	99.560,00
Valore superficie accessori:	43,32	x	800,00	=	34.656,00
					134.216,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 134.216,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 134.216,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA' INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEFIORE DELL'ASO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO

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	124,45	43,32	134.216,00	134.216,00
				134.216,00 €	134.216,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.716,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 347,43**

Riduzione per arrotondamento: **€ 368,57**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.000,00**

data 31/07/2023

il tecnico incaricato
Monia Ferroni

