



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Ferretti

CUSTODE:
Avv. Dimitri Peverini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF: CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte, n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2010

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MASSIGNANO Contrada Montecantino 34, frazione Marina di Massignano, della superficie commerciale di **255,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare si colloca lungo Contrada Montecantino n°34 nel Comune di Massignano, località Marina di Massignao. La zona è residenziale, suburbana e ben collegata con i comuni limitrifi tramite la Strada Statale 16 Adriatica. Nelle vicinanze ci sono l'autostrada, ristoranti e alberghi. A circa 100 ml, si trova il mare. Il complesso immobiliare, costruito nel 2001, è composto da due palazzine speculari e un piccolo corpo di collegamento.

Oggetto della perizia è la palazzina lato ovest da cielo a terra composta da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e soffitta e un piano seminterrato destinato a magazzini e garage. Tale palazzina è composta da una scala centrale di collegamento tra i piani, da un appartamento PS1-PT-1-2 (sub.24) lato nord costruito ed abitabile (corpo A), da due appartamenti sub. 25 al PT (corpo B) e sub.26 ai P1-2 (corpo C) lato sud entrambi in corso di costruzione, da un magazzino PS1 (sub.23-corpo A) costruito e da una garage PS1 (sub.22-corpo A) costruito, una piccola area urbana (sub.8-corpo D). La palazzina ha un ingresso autonomo a nord ed una corte privata separata dal resto degli edifici. Il garage ha un altro accesso carrabile. La struttura in elevazione è in cemento armato con tamponamenti e divisori in laterizio, solaio in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacata e tinteggiata di colore salmone.

CORPO A (Porzione immobiliare costruita ed abitabile):

1- abitazione PT-P1-P2-PS1 (foglio 4, particella 368 sub. 24);

2- magazzino PS1 (foglio 4, particella 368, sub.23);

3- garage PS1(foglio 4, particella 368, sub.22).

1- L'abitazione (sub 24) ha un ingresso autonomo dalla corte comune sub 1 ed è composta da un PT con SUL di 80,90 mq distribuiti in cucina-pranzo-soggiorno, un w.c., un rispostiglio ed una corte esclusiva di 52,00 mq. Gli infissi di porte e finestre sono in legno con persiane in pvc. Sono presenti tutti gli impianti di luce e gas; il riscaldamento è a pavimento, è presente un camino, l'impianto di aspirazione e di climatizzazione.

Il P1 ha una SUL di 80,90 mq distribuiti in una camere da letto con w.c. interno, due camere, un bagno, un disimpegno e n° 4 balconi di complessivi 20,50 mq. Gli infissi di porte e finestre sono in legno con persiane in pvc. I pavimenti sono in parquet e gres porcellanato, i rivestimenti in monocottura. Sono presenti tutti gli impianti di luce e gas; il riscaldamento è a pavimento ed è presente l'impianto di aspirazione e di climatizzazione.

Il sottotetto P2, avente hmax = 3,00 ml e hmin = 1,40 ml, ha una SUL di 46,28 mq distribuiti in ripostiglio, un w.c. ed una terrazza di 33,30 mq. E' presente l'impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Il PS1 ha una SUL di 118,60 mq suddivisi in cucina-soggiorno, lavanderia, disimpegno e cantina. Gli infissi di porte e finestre sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato. Sono presenti tutti gli impianti di luce e gas; il riscaldamento è a pavimento ed è presente l'impianto di aspirazione e di climatizzazione.

Tutti i piani sono collegati tramite una scala interna, i PS1-T-1 sono collegati anche tramite un'ascensore interno.

2- Il magazzino (sub 23) al PS1 è collegato all'abitazione tramite porta interna. Ha una SUL di 122,00 mq utilizzati come ufficio, palestra, un w.c., una sauna ed una centrale termica con porta esterna. Gli infissi di finestre sono in legno. I pavimenti sono in parte in parquet ed in parte in gres porcellanato



ed i rivestimenti sono in monocottura. Sono presenti gli impianti di luce, riscaldamento, climatizzazione ed idrico-sanitario. Nei locali ci sono distaccamenti di intoncai dovuti ad infiltrazioni di acqua dalla pavimentazione esterna sovrastante.

3- Il garage (sub. 22) al PS1 ha una SUL di 89,00 mq. I pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio e la serranda è manuale e basculante in alluminio. E' presente l'impianto elettrico e un serbatoio per la raccolta dell'acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-PT-1-2, ha un'altezza interna di PS1: 2,42 ml; PT-1: 2,8ml; P2:max=3ml e min=1,4ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino n° 34, piano: PS1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Altra proprietà della [REDACTED] (sub.22-23-25-26), corte e scala comune (sub.1)
Superficie catastale : 198,00 mq
- foglio 4 particella 368 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq, rendita 97,92 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione dle 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Altra proprietà della [REDACTED] (sub.23-24), corte e scala comune (sub.1), altra proprietà (sub.18)
Superficie catastale: 89,00 mq
- foglio 4 particella 368 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 105 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino n° 34 , piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Altra proprietà della [REDACTED] (sub.22-24), corte e scala comune (sub.1), altra proprietà (sub.18)
Superficie catastale: 122,00 mq

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

A.1 posto auto, composto da Un locale garage, sviluppa una superficie commerciale di **44,50 Mq**, identificato con il numero sub.22.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq, rendita 97,92 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino n°34, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Scala e corte condominiale (sub.1); stessa proprietà (sub.23-24)

A.2 cantina, composto da Ufficio, palestra, sauna e bagni accatastato come magazzino, sviluppa una superficie commerciale di **61,00 Mq**, identificato con il numero sub.23.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 105 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino n°34, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Scala e corte condominiale (sub.1), sub. 22-24 stessa proprietà, salvo altri.

B Abitazione PT a MASSIGNANO Contrada Montecantino 34, frazione Marina di Massignano, della superficie commerciale di **81,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare si colloca lungo Contrada Montecantino n°34 nel Comune di Massignano,



località Marina di Massignao. La zona è residenziale, suburbana e ben collegata con i comuni limitrofi tramite la Strada Statale 16 Adriatica. Nelle vicinanze ci sono l'autostrada, ristoranti e alberghi. A circa 100 ml, si trova il mare. Il complesso immobiliare, costruito nel 2001, è composto da due palazzine speculari e un piccolo corpo di collegamento.

Oggetto della perizia è la palazzina lato ovest da cielo a terra composta da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e soffitta e un piano seminterrato destinato a magazzini e garage. Tale palazzina è composta da una scala centrale di collegamento tra i piani, da un appartamento PS1-PT-1-2 (sub.24) lato nord costruito ed abitabile (corpo A), da due appartamenti sub. 25 al PT (corpo B) e sub.26 ai P1-2 (corpo C) lato sud entrambi in corso di costruzione, da un magazzino PS1 (sub.23-corpo A) costruito e da una garage PS1 (sub.22-corpo A) costruito, una piccola area urbana (sub.8-corpo D). La palazzina ha un ingresso autonomo a nord ed una corte privata separata dal resto degli edifici. Il garage ha un altro accesso carrabile. La struttura in elevazione è in cemento armato con tamponamenti e divisori in laterizio, solaio in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacata e tinteggiata di colore salmone.

CORPO B: porzione immobiliare in corso di costruzione composta da un'abitazione PT (foglio 4, particella 368, sub.25)

L'abitazione PT ha una SUL di 80,90 mq con una piccola corte privata di circa 6,00 mq. E' allo stato grezzo ed è privo di impianti. I lavori edilizi non sono ancora terminati e pertanto non ha l'abitabilità e l'accatastamento. Sulla planimetria progettuale approvata, l'appartamento è suddiviso in: ingresso-soggiorno, cucina, un disimpegno, n°2 camere da letto ed un bagno. Gli infissi di finestre sono in legno con persiane in alluminio di colore verde e il portone d'ingresso è blindato. L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di h= 2,83 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 25 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Montecantino , piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/10/2009 prot. n. AP0250561 in atti dal 30/10/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I (n.16274.1/2009)
In corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

C **Abitazione P1-2 con balconi e soffitta** a MASSIGNANO Contrada Montecantino 34, frazione Marina di Massignano, della superficie commerciale di **108,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare si colloca lungo Contrada Montecantino n°34 nel Comune di Massignano, località Marina di Massignao. La zona è residenziale, suburbana e ben collegata con i comuni limitrofi tramite la Strada Statale 16 Adriatica. Nelle vicinanze ci sono l'autostrada, ristoranti e alberghi. A circa 100 ml, si trova il mare. Il complesso immobiliare, costruito nel 2001, è composto da due palazzine speculari e un piccolo corpo di collegamento.

Oggetto della perizia è la palazzina lato ovest da cielo a terra composta da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e soffitta e un piano seminterrato destinato a magazzini e garage. Tale palazzina è composta da una scala centrale di collegamento tra i piani, da un appartamento PS1-PT-1-2 (sub.24) lato nord costruito ed abitabile (corpo A), da due appartamenti sub. 25 al PT (corpo B) e sub.26 ai P1-2 (corpo C) lato sud entrambi in corso di costruzione, da un magazzino PS1 (sub.23-corpo A) costruito e da una garage PS1 (sub.22-corpo A) costruito, una piccola area urbana (sub.8-corpo D). La palazzina ha un ingresso autonomo a nord ed una corte privata separata dal resto degli edifici. Il garage ha un altro accesso carrabile. La struttura in elevazione è in cemento armato con tamponamenti e divisori in laterizio, solaio in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacata e tinteggiata di colore salmone.

CORPO C: porzione immobiliare in corso di costruzione composta da un'abitazione P1-2 (foglio 4, particella 368, sub.26)

L'abitazione P1 ha una SUL di 80,90 mq con n° 3 balconi di superficie complessiva 16,50 mq. Il



sottotetto P2, avente $h_{max} = 3,10$ ml e $h_{min} = 1,50$ ml, ha una SUL di 46,28 mq ed ha un balcone di 7,30 mq. I locali sono allo stato grezzo e sono privi di impianti. I lavori edilizi non sono ancora terminati e pertanto l'unità immobiliare non ha l'abitabilità e l'accatastamento. Gli infissi di finestre sono in legno con persiane in alluminio di colore verde e il portone d'ingresso è blindato. Sulla planimetria progettuale approvata, l'appartamento è suddiviso in: ingresso-soggiorno, cucina, un disimpegno, n°2 camere da letto ed un bagno. Il sottotetto è formato da un unico ambiente e con bagno e scala interna di collegamento al P1. L'accesso all'appartamento avviene tramite accesso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1-2, ha un'altezza interna di $h = 2,83$ ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 26 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Montecantino , piano: P1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/10/2009 prot. n. AP0250562 in atti dal 30/10/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 16275.1/2009)
In corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

D Piccola porzione di area urbana (sub.8) a MASSIGNANO Contrada Montecantino 34, frazione Marina di Massignano, della superficie commerciale di 0,02 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare si colloca lungo Contrada Montecantino n°34 nel Comune di Massignano, località Marina di Massignao. La zona è residenziale, suburbana e ben collegata con i comuni limitrofi tramite la Strada Statale 16 Adriatica. Nelle vicinanze ci sono l'autostrada, ristoranti e alberghi. A circa 100 ml, si trova il mare. Il complesso immobiliare, costruito nel 2001, è composto da due palazzine speculari e un piccolo corpo di collegamento.

Oggetto della perizia è la palazzina lato ovest da cielo a terra composta da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e soffitta e un piano seminterrato destinato a magazzini e garage. Tale palazzina è composta da una scala centrale di collegamento tra i piani, da un appartamento PS1-PT-1-2 (sub.24) lato nord costruito ed abitabile (corpo A), da due appartamenti sub. 25 al PT (corpo B) e sub.26 ai P1-2 (corpo C) lato sud entrambi in corso di costruzione, da un magazzino PS1 (sub.23-corpo A) costruito e da una garage PS1 (sub.22-corpo A) costruito, una piccola area urbana (sub.8-corpo D). La palazzina ha un ingresso autonomo a nord ed una corte privata separata dal resto degli edifici. Il garage ha un altro accesso carrabile. La struttura in elevazione è in cemento armato con tamponamenti e divisori in laterizio, solaio in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacata e tinteggiata di colore salmone.

CORPO D: piccola porzione di area urbana (foglio 4, particella 368 sub. 8)

La piccola porzione di area urbana ha una SUL di 21,00 mq. lasciata a verde, adiacente alla corte comune sub.1 e separata dalla palazzina sottostante da una muro di recinzione con cancello in ferro battuto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 8 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 21, indirizzo catastale: Contrada Montecantino , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22/04/2003 prot. n. 68711 in atti dal 22/04/2003 costituzione (n.770.1/2003)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante , una tessitura prevalente area urbana , i seguenti sistemi irrigui: verde privato, le seguenti sistemazioni agrarie: verde privato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba ,arboree: prato verde ,di selvicoltura: noIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	444,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	105,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 619.400,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 619.400,60
Data della valutazione:	29/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/07/2018, con scadenza il 01/07/2022 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12000 annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/1968 - Registro Particolare n.1716. ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio Carrioli, in data 02/04/1968, di repertorio n.135.012/6.264,

[REDACTED]

terreno in oggetto.

a-) servitù di passaggio sulla strada che [REDACTED] della SS/16 porta dal lato sud alla fornace e dal lato nord sulla residua proprietà del [REDACTED] e precisamente sulla strada che insiste sulla particella 19/a del foglio 4 lungo la scarpa [REDACTED] con larghezza di 3 ml

b-) servitù di scavo pozzo per attingere o derivare acqua sulla particella 42 del foglio 4 sottostante la ferrovia e relative servitù di passaggio e acquedotto.

2 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/1995 - Registro Particolare n.3.034. ATTO DI DONAZIONE ai rogiti del Notaio Luciano Varriale del 07/07/1995 di repertorio n.44.931/2.943,

[REDACTED]

3 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/1996 - Registro Particolare n.498. ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio Luciano Varriale del 10/01/1996 di repertorio n.42.957, debitamente [REDACTED] proprietà della particella 320 di 692 mq alla società [REDACTED] con sede in Cupra Marittima.

4 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/1996 - Registro Particolare n.4.234. ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti del Notaio Luciano Varriale del 23/10/1996 di repertorio n.44.931/2.943,

[REDACTED]

con sede in San Benedetto del Tronto. La parte venditrice si è riservata per sè e per propri aventi causa, il diritto di passaggio sull'area urbana particella 368 sub.8 per compiere ispezioni e riparazioni sugli impianti ivi esistenti.

6 - TRASCRIZIONE CONTRO del 04/06/1987 - Registro Particolare n.2.532. CONVENZIONE URBANISTICA stipulata con atto ai rogiti del Segretario Comunale di Massignano in data 12/02/1987 di repertorio n.726, registrato a San Benedetto del Tronto il 14/05/1987 al n. 1.184, avente



ad oggetto l'assunzione degli oneri relativi all'attuazione del Piano di Lottizzazione interessante l'area su cui insiste il fabbricato.

7 - ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2003 - Registro Particolare n.888 Registro Generale n. 4540. IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Fermo a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Ripatransone - Società Cooperativa a responsabilità limitata", con sede in Ripatransone, attualmente denominata "Banca di Ripatransone - Credito Cooperativo - Società Cooperativa" per la complessiva somma di €600.000,00, a garanzia della restituzione della somma di €300.000,00 concessa a mutuo con atto ai rogiti del Notaio Carlo Campana in data 20/05/2003 di repertorio n.25.395, rimborsabile in 10 anni, grava sugli immobili in oggetto.

8 - ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2007 - Registro Particolare n.1.743 Registro Generale n.7352. IPOTECA VOLONTARIA a favore della stessa "Banca di Ripatransone - Credito Cooperativo - Società Cooperativa", con sede in Ripatransone, iscritta a Fermo per la complessiva somma di €440.000,00, a garanzia della restituzione della somma di €220.000,00 concessa a mutuo in forza di atto ai rogiti del Notaio Flavia De Felice di San Benedetto del Tronto, in data 27/06/2007 di repertorio n.18.087/5.286, debitamente registrato, della durata di anni 20, grava tutti gli immobili in oggetto.

9 - TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2010 - Registro Particolare n.2867 Registro Generale n.5012. Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI FERMO repertorio n.1141 del 03/06/2010. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Massignano.

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:

L'immobile oggetto di perizia è separato dal resto delle palazzine dell'intero corpo edilizio, avendo un ingresso autonomo. Attualmente non esiste il condominio, in quanto due unità immobiliare sono allo stato grezzo ancora in corso di costruzione e non ancora terminate ed è presente soltanto un'abitazione con due accessori costituiti da garage e magazzino terminati ed agibili.

La palazzina Lotto 1 individuata al Catasto Terreni e Fabbricati al Foglio 4 particella 368 sub. 8-22-23-



24-25-26 confina con Contrada Montecantino, terreni individuati al Foglio 4 particella 17, ed altra proprietà individuata al Foglio 4 particella 368 sub. 2-7-15-18-20-21, salvo altri.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/04/1968 di repertorio n.135.012/6.624, Notaio Carrioli registra [REDACTED] vende l'intera proprietà del terreno alla Sig. [REDACTED]

2 - ATTO DI DONAZIONE del 29/06/1995 di repertorio n.41.831/2.550, Notaio Luciano Varriale a Fermo dove la [REDACTED] particella 321 foglio 4 di 750 mq.

3 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 10/01/1996 di repertorio n.42.957, Notaio Luciano Varriale a [REDACTED] era proprietà della particella 320 di 692 mq alla società [REDACTED]"

4 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/10/1996 di repertorio n.44.931/2.943, Notaio Luciano Varriale a Fermo dove le [REDACTED] a proprietà della particella 321 di [REDACTED].

5 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/05/2003 di repertorio n. 25.39, Notaio Carlo Campana a San Benedetto del Tronto [REDACTED] vende l'intera proprietà alla società "[REDACTED]"

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 02/04/1968), con atto stipulato il 02/04/1968 a firma di Notaio Carrioli ai nn. rep. n.135.012/6.264 di repertorio, registrato il 20/04/1968 a Notaio Carrioli ai nn. 1066 Reg. Part., trascritto il 17/05/1968 a Notaio Carrioli ai nn. 1716 Reg. Part., in forza di Atto di compravendita .

Il titolo è riferito solamente a tutto il terreno su cui verrà edificato il fabbricato in oggetto.

Il proprietario vende alla Sig.ra Basili Valentina

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 02/04/1968 fino al 29/06/1995), con atto stipulato il 29/06/1995 a firma di Notaio Varriale di Fermo ai nn. rep. n.41.831/2.550 di repertorio, registrato il 17/07/1995 a Notaio Varriale di Fermo ai nn. n.1434, trascritto il 07/07/1995 a Notaio Varriale di Fermo ai nn. Reg. Part. n.3.034, in forza di Atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a terreno individuato al catasto terreni particella 321 di 750 mq foglio 4 del Comune di Massignano .

La proprietaria dona alle figlie Castelli Simonetta e Castelli Giuseppina, per quota indivisa di pari entità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 02/04/1968 fino al 10/01/1996), con atto stipulato il 10/01/1996 a firma di Notaio Varriale ai nn. rep. n.42.957 di repertorio, trascritto il 26/01/1996 a Notaio Varriale ai nn. Reg. Part. n. 498, in forza di Atto di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 4 particella 320 di 692 mq catasto terreni del Comune di Massignano.

La proprietaria vende a "Impresa Edile di Conquista Antonio e Figli s.n.c" con sede in Cupra Marittima (AP)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà indivisa, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/06/1995 fino al 23/10/1996), con atto stipulato il 23/10/1996 a firma di Notaio Varriale ai nn. rep.n. 44.931/2.943 di repertorio, trascritto il 29/10/1996 a Fermo ai nn. Reg. Part.



n.4.234, in forza di Atto di Compravendita .

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 4 particella 321 di 750 mq catasto terreni del Comune di Massignano.

Le proprietarie vendono a "Impresa Edile di Conquista Antonio e Figli s.n.c."

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/01/1996 fino al 20/05/2003), con atto stipulato il 20/05/2003 a firma di Notaio Carlo Campana ai nn. rep. n. 25.394 di repertorio, registrato il 23/05/2003 a Fermo ai nn. Reg. Part. 2.968, trascritto il 26/05/2003 a Fermo, in forza di Atto di Compravendita .

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari oggetto di esecuzione (foglio 4 part. 368 sub. 8-22-23-24-25-26).

La società vende alla società "Paloma Immobiliare srl" con sede in San Benedetto del Tronto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Per il rilascio della Concessione Edilizia n° 1/2001 l'impresa edile "Conquista Antonio e figli" ha contratto una Polizza Fidejussoria n°433371334/2 del 15/03/2001 di durata 2 anni, svincolata il 15/03/2004.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato residenziale sui lotto T3/7 e T3/8 della Lottizzazione convenzionata "Basili Valentina", presentata il 11/09/2000 con il n. prot. 3683/2000 di protocollo, rilasciata il 22/03/2001 con il n. prat. edil. n° 35 del 2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Alla costruzione dell'intero edificio.

Che venga rispettato quanto prescritto dall'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno, con deliberazione di Giunta Prov.le n°1406 del 12/12/1991. I lavori di cui alla concessione potranno iniziare trascorsi i 60 giorni dalla ricezione, da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.LGS 29/10/1999 n°490

DIA N. 35/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Piano Interrato, presentata il 10/03/2003 con il n. prot. n. 927/2003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Piani Urbanistici attuativi vigenti e/o riconfermati residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 52bis N.T.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il CORPO B costituito dai sub. 25-26 sono in corso di costruzione e risultano allo stato grezzo. E' necessario pertanto, per concludere i lavori, presentare un progetto architettonico allegato ad una DIA per completamento lavori interni, richiesta di agibilità, dichiarazioni impiantistiche ed accatastamento. L'immobile, pertanto, sarà valutato allo stato attuale tenendo in considerazione i costi da sostenere compresi nel valore finale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto presentato con DIA del 10/03/2003, prot. n. 927 non è corrispondente per modifiche interne alle planimetrie catastali e allo stato dei luoghi (CORPO A-sub.22-23-24 PS1). Il progetto presentato e approvato con Concessione Edilizia n° 1/2001 del



22/03/2001 non è corrispondente per modifiche interne e prospettiche alle planimetrie catastali e allo stato dei luoghi (CORPO A-sub.24 PT-1-2). (normativa di riferimento: Art. 167 D.L. 42/2004 e Art. 36 DP 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Presentazione di progetto architettonico allegato ad una DIA per modifiche interne e prospettiche con richiesta di compatibilità paesaggistico/ambientale. - Richiesta agibilità (sub. 24)

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di compatibilità paesaggistico/ambientale e sanzioni: €3.000,00
- Conformità urbanistica edilizia e sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

Il progetto presentato con DIA del 10/03/2003, prot. n. 927 non è corrispondente per modifiche interne alle planimetrie catastali e allo stato dei luoghi (CORPO A-sub.22-23-24 PS1). Il progetto presentato e approvato con Concessione edilizia n° 1/2001 del 22/03/2001 non è corrispondente per modifiche interne e prospettiche alle planimetrie catastali e allo stato dei luoghi (CORPO A-sub.24 PT-1-2).

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto presentato e approvato con Concessione edilizia n° 1/2001 del 22/03/2001 non è corrispondente in quanto i lavori non sono stati completati e le unità immobiliari risultano allo stato grezzo (CORPO B-sub.25-26) (normativa di riferimento: Art. 167 D.L. 42/2004 e Art. 36 DP 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di progetto architettonico allegato ad una DIA per completamento lavori interni e richiesta di agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B.

Il progetto presentato e approvato con Concessione edilizia n° 1/2001 del 22/03/2001 non è corrispondente in quanto i lavori non sono stati completati e le unità immobiliari risultano allo stato grezzo (CORPO B-sub.25-26)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MASSIGNANO CONTRADA MONTECANTINO 34, FRAZIONE MARINA DI MASSIGNANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MASSIGNANO Contrada Montecantino 34, frazione Marina di Massignano, della superficie commerciale di **255,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare si colloca lungo Contrada Montecantino n°34 nel Comune di Massignano, località Marina di Massignao. La zona è residenziale, suburbana e ben collegata con i comuni limitrofi tramite la Strada Statale 16 Adriatica. Nelle vicinanze ci sono l'autostrada, ristoranti e alberghi. A circa 100 ml, si trova il mare. Il complesso immobiliare, costruito nel 2001, è composto da due



palazzine speculari e un piccolo corpo di collegamento.

Oggetto della perizia è la palazzina lato ovest da cielo a terra composta da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e soffitta e un piano seminterrato destinato a magazzini e garage. Tale palazzina è composta da una scala centrale di collegamento tra i piani, da un appartamento PS1-PT-1-2 (sub.24) lato nord costruito ed abitabile (corpo A), da due appartamenti sub. 25 al PT (corpo B) e sub.26 ai P1-2 (corpo C) lato sud entrambi in corso di costruzione, da un magazzino PS1 (sub.23-corpo A) costruito e da una garage PS1 (sub.22-corpo A) costruito, una piccola area urbana (sub.8-corpo D). La palazzina ha un ingresso autonomo a nord ed una corte privata separata dal resto degli edifici. Il garage ha un altro accesso carrabile. La struttura in elevazione è in cemento armato con tamponamenti e divisori in laterizio, solaio in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacata e tinteggiata di colore salmone.

CORPO A (Porzione immobiliare costruita ed abitabile):

- 1- abitazione PT-P1-P2-PS1 (foglio 4, particella 368 sub. 24);**
- 2- magazzino PS1 (foglio 4, particella 368, sub.23);**
- 3- garage PS1(foglio 4, particella 368, sub.22).**

1- L'abitazione (sub 24) ha un ingresso autonomo dalla corte comune sub 1 ed è composta da un PT con SUL di 80,90 mq distribuiti in cucina-pranzo-soggiorno, un w.c., un rispostiglio ed una corte esclusiva di 52,00 mq. Gli infissi di porte e finestre sono in legno con persiane in pvc. Sono presenti tutti gli impianti di luce e gas; il riscaldamento è a pavimento, è presente un camino, l'impianto di aspirazione e di climatizzazione.

Il P1 ha una SUL di 80,90 mq distribuiti in una camera da letto con w.c. interno, due camere, un bagno, un disimpegno e n° 4 balconi complessivi 20,50 mq. Gli infissi di porte e finestre sono in legno con persiane in pvc. I pavimenti sono in parquet e gres porcellanato, i rivestimenti in monocottura. Sono presenti tutti gli impianti di luce e gas; il riscaldamento è a pavimento ed è presente l'impianto di aspirazione e di climatizzazione.

Il sottotetto P2, avente $h_{max} = 3,00$ ml e $h_{min} = 1,40$ ml, ha una SUL di 46,28 mq distribuiti in ripostiglio, un w.c. ed una terrazza di 33,30 mq. E' presente l'impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Il PS1 ha una SUL di 118,60 mq suddivisi in cucina-soggiorno, lavanderia, disimpegno e cantina. Gli infissi di porte e finestre sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato. Sono presenti tutti gli impianti di luce e gas; il riscaldamento è a pavimento ed è presente l'impianto di aspirazione e di climatizzazione.

Tutti i piani sono collegati tramite una scala interna, i PS1-T-1 sono collegati anche tramite un'ascensore interno.

2- Il magazzino (sub 23) al PS1 è collegato all'abitazione tramite porta interna. Ha una SUL di 122,00 mq utilizzati come ufficio, palestra, un w.c., una sauna ed una centrale termica con porta esterna. Gli infissi di finestre sono in legno. I pavimenti sono in parte in parquet ed in parte in gres porcellanato ed i rivestimenti sono in monocottura. Sono presenti gli impianti di luce, riscaldamento, climatizzazione ed idrico-sanitario. Nei locali ci sono distaccamenti di intonaci dovuti ad infiltrazioni di acqua dalla pavimentazione esterna sovrastante.

3- Il garage (sub. 22) al PS1 ha una SUL di 89,00 mq. I pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi sono in alluminio e la serranda è manuale e basculante in alluminio. E' presente l'impianto elettrico e un serbatoio per la raccolta dell'acqua.

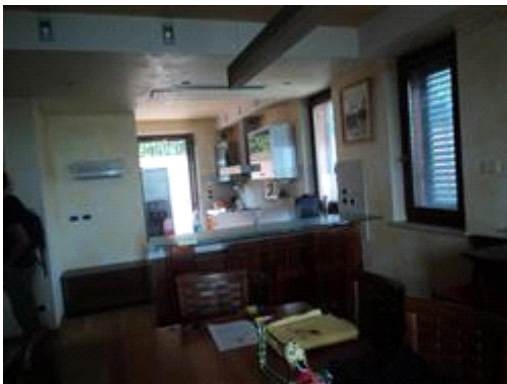
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-PT-1-2, ha un'altezza interna di PS1: 2,42 ml; PT-1: 2,8ml; P2: max=3ml e min=1,4ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino n° 34, piano: PS1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Altra proprietà della Paloma Immobiliare srl (sub.22-23-25-26), corte e scala comune (sub.1)
Superficie catastale : 198,00 mq

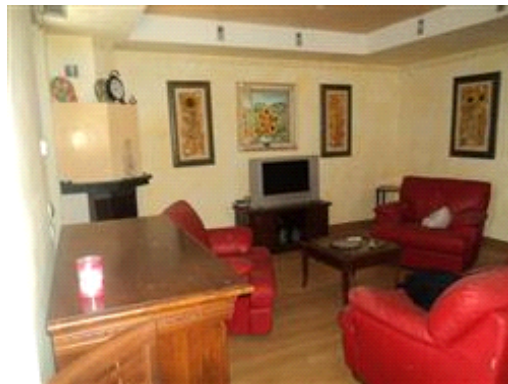


- foglio 4 particella 368 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq, rendita 97,92 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione dle 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Altra proprietà dell' [redacted] (sub.23-24), corte e scala comune (sub.1), altra proprietà (sub.18)
Superficie catastale: 89,00 mq
- foglio 4 particella 368 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 105 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino n° 34 , piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie [redacted]
Coerenze: Altra proprietà della [redacted] (sub.22-24), corte e scala comune (sub.1), altra proprietà (sub.18)
Superficie catastale: 122,00 mq

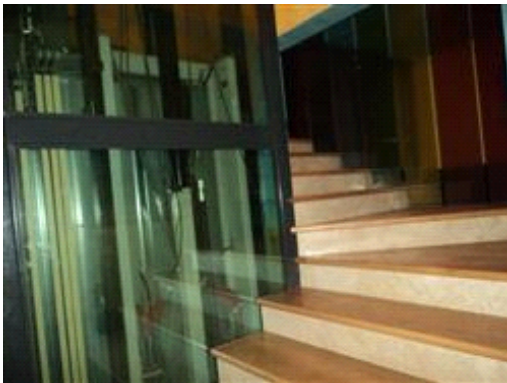
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Cucina-Pranzo PT (abitazione sub.24)



Soggiorno PT (abitazione sub.24)



Scala interna con ascensore (abitazione sub.24)



Cucina PS1 (magazzino sub. 24)





Soggiorno PS1 (magazzino sub.24)



Lavanderia PS1 (magazzino sub.24)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Cupra Marittima e Comune di Pedaso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:

buono

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancelli: Carrabile e pedonale realizzato in Ferro battuto con apertura automatica

nella media

infissi interni: realizzati in Porto e finestre in legno, persiane in alluminio di colore verde

nella media

manto di copertura: realizzato in manto di tegole con coibentazione in si

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in porfido e piastrelle in gres porcellanato

buono

pavimentazione interna: realizzata in in parte in parquet ed in parte in gres porcellanato

nella media

portone di ingresso: Blindato realizzato in legno ed alluminio

nella media

scale: con rivestimento in marmo

nella media

Degli Impianti:

ascensore:

nella media

elettrico:

nella media

gas:

nella media

idrico:

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in pavimentazione in gres porcellanato con ringhiere in ferro battuto di colore grigio

nella media



solai: latero-cemento

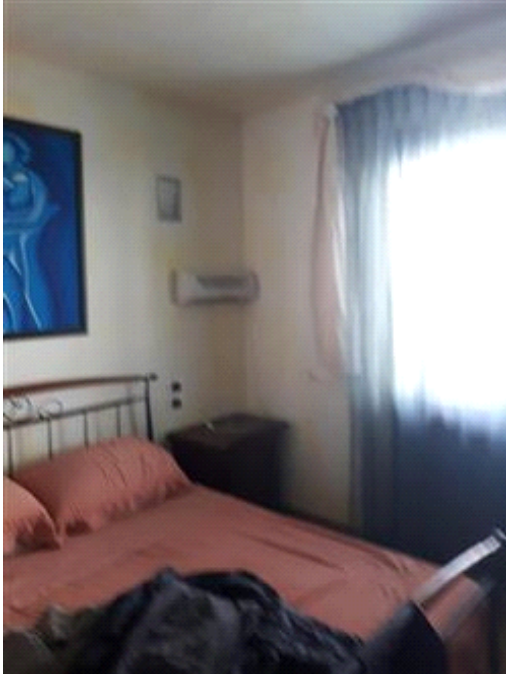
strutture verticali: costruite in pilastri in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

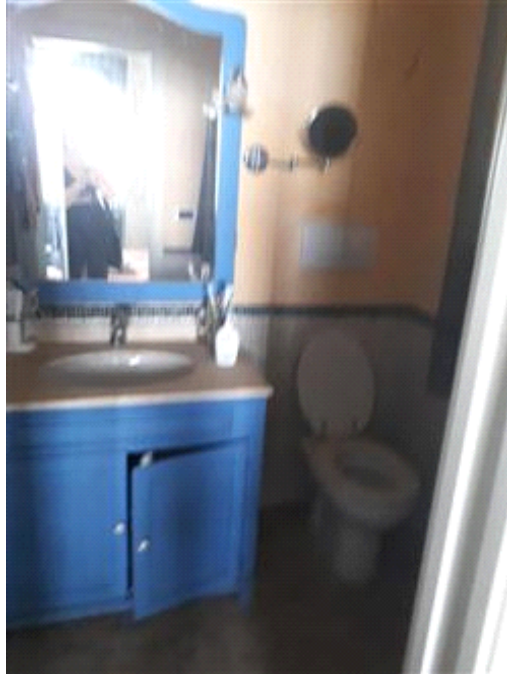
nella media 

nella media 

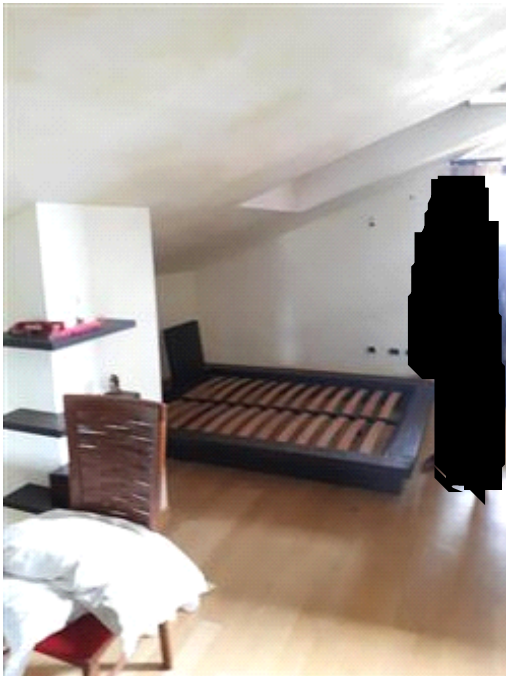
nella media 



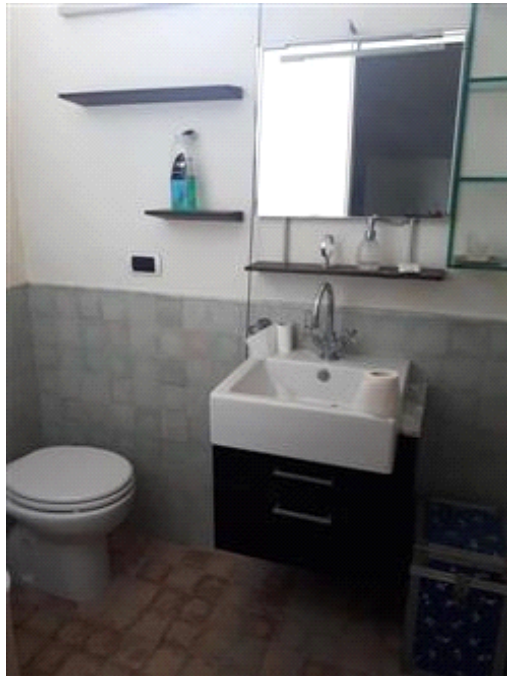
Camera P1 (abitazione sub.24)



Bagno P1 (abitazione sub.24)



Soffitta P2 (abitazione sub.24)



Bagno P2 (abitazione sub.24)





Balcone P2 (abitazione sub.24)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT-P1 sub. 24	161,80	x	100 %	=	161,80
Corte PT sub. 24	52,00	x	10 %	=	5,20
Balconi P1-P2 sub. 24	53,80	x	25 %	=	13,45
Sottotetto P2 sub. 24	46,28	x	33,3 %	=	15,41
Magazzino PS1 sub. 24	118,60	x	50 %	=	59,30
Totale:	432,48				255,16







ACCESSORI:

posto auto, composto da Un locale garage, sviluppa una superficie commerciale di **44,50 Mq**, identificato con il numero sub.22.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq, rendita 97,92 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino n°34, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Scala e corte condominiale (sub.1); stessa proprietà (sub.23-24)



Ingresso garage PS1

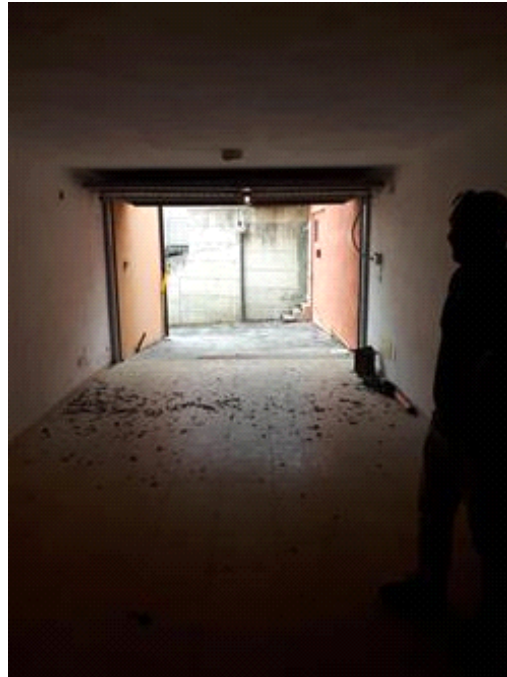


Garage PS1 con serbatoio acqua





Garage PSI con motore aspiratore

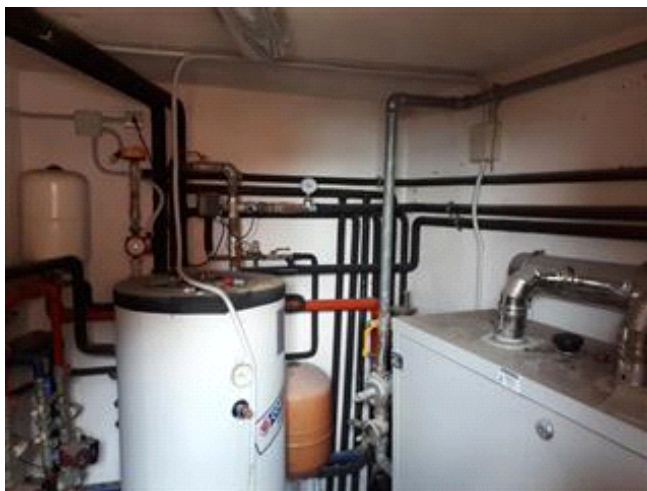


Garage PSI

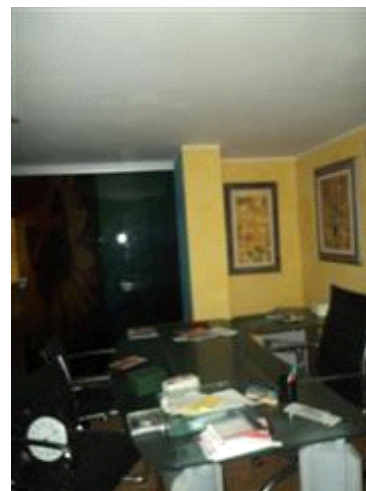
cantina, composto da Ufficio, palestra, sauna e bagni accatastato come magazzino, sviluppa una superficie commerciale di **61,00** Mq, identificato con il numero sub.23.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 105 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: Contrada Montecantino n°34, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Scala e corte condominiale (sub.1), sub. 22-24 stessa proprietà, salvo altri.



Centrale termica

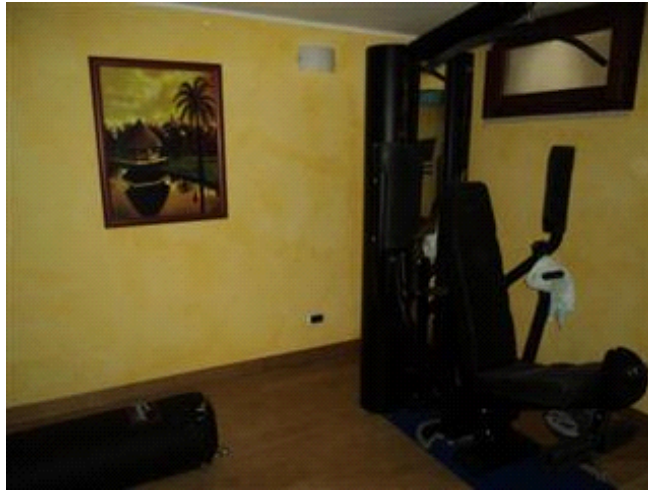


Ufficio

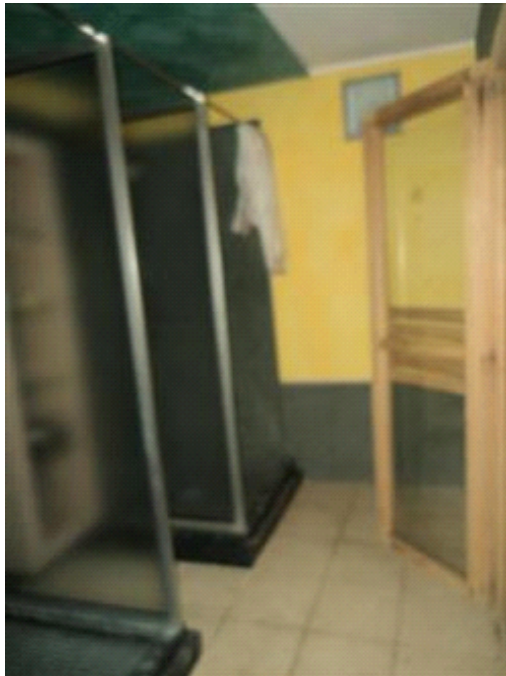




Bagno



Palestra



Docce



Sauna

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/07/2018



Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento P2°
Indirizzo: Via Montecantino
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 1.692,31 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 209.000,00 pari a 1.607,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/07/2018
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento PT
Indirizzo: Via Montecantino
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 1.953,13 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 237.500,00 pari a 1.855,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/07/2018
Fonte di informazione: Geopoi-Agenzia Entrate
Descrizione: Appartamento PS1-T-1-2, con corte, balconi, soffitta, magazzino e garage
Indirizzo: Via Montecantino
Superfici principali e secondarie: 360
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 468.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 468.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate-Geopoi (27/07/2018)

Domanda: Valore di mercato, abitazioni civili, destinazione residenziale, zona: Suburbana/Marina di Massignano e Dintorni

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino immobiliare (27/07/2018)

Domanda: Valore di mercato, abitazioni civili, destinazione residenziale, zona: Suburbana/Marina di Massignano e Dintorni

Valore minimo: 1.028,00

Valore massimo: 1.285,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione Corpo A

Garage PS1 (sub.22) = 89,00 mq X 700,00 €= 62.300,00 €

Magazzino PS1 (sub.23) = 122,00 mq X 700,00 €= 78.400,00 €

Appartamento PT-P1 (sub.24) = 161,80 mq X 1.400,00 €= 226.520,00 €

Corte PT (sub.24) = 52,00 mq X 140,00 €= 7.280,00 €

Balconi P1-P2 (sub.24) = 53,80mq X 350,00 €= 18.830,00 €

Sottotetto P2 (sub.24) = 46,28 mq X 466,66 €= 21.597,02 €

Magazzino PS1 (sub.24) = 118,60 mq X 700,00 €= 83.020,00 €

TOTALE CORPO A : 497.947,02 €

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	209.000,00	237.500,00	468.000,00
Consistenza	360,66	130,00	128,00	360,00
Data [mesi]	0	4,00	4,00	4,00
Prezzo unitario	-	1.692,31	1.953,13	1.300,00
Abitazione civile PS1-T-1-2 con corte, balconi, sottotetto, magazzino e garage	6,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	174,17	197,92	390,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.300,00	1.300,00	1.300,00
Abitazione civile PS1-T-1-2 con corte, balconi, sottotetto, magazzino e garage		1.250,00	1.250,00	1.250,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	209.000,00	237.500,00	468.000,00
Data [mesi]	696,67	791,67	1.560,00
Prezzo unitario	299.859,61	302.459,61	859,61
Abitazione civile PS1-T-1-2 con			



corte, balconi,	0,00	0,00	0,00
sottotetto,			
magazzino e garage			
Prezzo corretto	509.556,28	540.751,28	470.419,61

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **506.909,06**

Divergenza: 13,01% < %

Confrontati atti notarili ed offerte sul mercato immobiliare di unità immobiliari simili nello stesso Comune, preso atto delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, considerate le caratteristiche qualitative del bene (in corso di costruzione), la posizione, la manutenzione e le condizioni statiche si ritiene congruo adottare il valore unitario di 1.400,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	255,16	x	1.405,50	=	358.628,90
Valore superficie accessori:	105,50	x	1.405,50	=	148.280,16
					506.909,06

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione diritto di occupazione	-25.345,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 481.563,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 481.563,60**

BENI IN MASSIGNANO CONTRADA MONTECANTINO 34, FRAZIONE MARINA DI MASSIGNANO

ABITAZIONE PT

DI CUI AL PUNTO B

Abitazione PT a MASSIGNANO Contrada Montecantino 34, frazione Marina di Massignano, della superficie commerciale di **81,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare si colloca lungo Contrada Montecantino n°34 nel Comune di Massignano, località Marina di Massignao. La zona è residenziale, suburbana e ben collegata con i comuni limitrofi tramite la Strada Statale 16 Adriatica. Nelle vicinanze ci sono l'autostrada, ristoranti e alberghi. A circa 100 ml, si trova il mare. Il complesso immobiliare, costruito nel 2001, è composto da due palazzine speculari e un piccolo corpo di collegamento.

Oggetto della perizia è la palazzina lato ovest da cielo a terra composta da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e soffitta e un piano seminterrato destinato a magazzini e garage. Tale palazzina è composta da una scala centrale di collegamento tra i piani, da un appartamento PS1-PT-1-2 (sub.24) lato nord costruito ed abitabile (corpo A), da due appartamenti sub. 25 al PT (corpo B) e sub.26 ai P1-2 (corpo C) lato sud entrambi in corso di costruzione, da un magazzino PS1 (sub.23-corpo A) costruito e da una garage PS1 (sub.22-corpo A) costruito, una piccola area urbana (sub.8-



corpo D). La palazzina ha un ingresso autonomo a nord ed una corte privata separata dal resto degli edifici. Il garage ha un altro accesso carrabile. La struttura in elevazione è in cemento armato con tamponamenti e divisori in laterizio, solaio in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacata e tinteggiata di colore salmone.

CORPO B: porzione immobiliare in corso di costruzione composta da un'abitazione PT (foglio 4, particella 368, sub.25)

L'abitazione PT ha una SUL di 80,90 mq con una piccola corte privata di circa 6,00 mq. E' allo stato grezzo ed è privo di impianti. I lavori edilizi non sono ancora terminati e pertanto non ha l'abitabilità e l'accatastamento. Sulla planimetria progettuale approvata, l'appartamento è suddiviso in: ingresso-soggiorno, cucina, un disimpegno, n°2 camere da letto ed un bagno. Gli infissi di finestre sono in legno con persiane in alluminio di colore verde e il portone d'ingresso è blindato. L'accesso all'appartamento avviene tramite ingresso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di h= 2,83 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 25 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Montecantino , piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/10/2009 prot. n. AP0250561 in atti dal 30/10/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I (n.16274.1/2009)

In corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Cupra Marittima e Comune di Pedaso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:

buono

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento PT (sub.25)	80,90	x	100 %	=	80,90
Corte privata	6,00	x	10 %	=	0,60



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.470,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.470,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.470,00**

BENI IN MASSIGNANO CONTRADA MONTECANTINO 34, FRAZIONE MARINA DI MASSIGNANO

ABITAZIONE P1-2 CON BALCONI E SOFFITTA

DI CUI AL PUNTO C

Abitazione P1-2 con balconi e soffitta a MASSIGNANO Contrada Montecantino 34, frazione Marina di Massignano, della superficie commerciale di **108,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare si colloca lungo Contrada Montecantino n°34 nel Comune di Massignano, località Marina di Massignao. La zona è residenziale, suburbana e ben collegata con i comuni limitrifi tramite la Strada Statale 16 Adriatica. Nelle vicinanze ci sono l'autostrada, ristoranti e alberghi. A circa 100 ml, si trova il mare. Il complesso immobiliare, costruito nel 2001, è composto da due palazzine speculari e un piccolo corpo di collegamento.

Oggetto della perizia è la palazzina lato ovest da cielo a terra composta da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e soffitta e un piano seminterrato destinato a magazzini e garage. Tale palazzina è composta da una scala centrale di collegamento tra i piani, da un appartamento PS1-PT-1-2 (sub.24) lato nord costruito ed abitabile (corpo A), da due appartamenti sub. 25 al PT (corpo B) e sub.26 ai P1-2 (corpo C) lato sud entrambi in corso di costruzione, da un magazzino PS1 (sub.23-corpo A) costruito e da una garage PS1 (sub.22-corpo A) costruito, una piccola area urbana (sub.8-corpo D). La palazzina ha un ingresso autonomo a nord ed una corte privata separata dal resto degli edifici. Il garage ha un altro accesso carrabile. La struttura in elevazione è in cemento armato con tamponamenti e divisori in laterizio, solaio in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacata e tinteggiata di colore salmone.

CORPO C: porzione immobiliare in corso di costruzione composta da un'abitazione P1-2 (foglio 4, particella 368, sub.26)

L'abitazione P1 ha una SUL di 80,90 mq con n° 3 balconi di superficie complessiva 16,50 mq. Il sottotetto P2, avente hmax = 3,10 ml e hmin = 1,50 ml, ha una SUL di 46,28 mq ed ha un balcone di 7,30 mq. I locali sono allo stato grezzo e sono privi di impianti. I lavori edilizi non sono ancora terminati e pertanto l'unità immobiliare non ha l'abitabilità e l'accatastamento. Gli infissi di finestre sono in legno con persiane in alluminio di colore verde e il portone d'ingresso è blindato. Sulla planimetria progettuale approvata, l'appartamento è suddiviso in: ingresso-soggiorno, cucina, un disimpegno, n°2 camere da letto ed un bagno. Il sottotetto è formato da un unico ambiente e con bagno e scala interna di collegamento al P1. L'accesso all'appartamento avviene tramite accesso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1-2, ha un'altezza interna di h= 2,83 ml. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 26 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Contrada Montecantino , piano: P1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/10/2009 prot. n. AP0250562 in atti dal 30/10/2009 VERIFICA STATO



ATTUALE U.I. (n. 16275.1/2009)
In corso di costruzione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P1 (sub.26)	80,90	x	100 %	=	80,90
Soffitta P2	46,28	x	33,33 %	=	15,43
Balconi P1-2	23,80	x	50 %	=	11,90
Totale:	150,98				108,23



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate-Geopoi (27/07/2018)

Domanda: Valore di mercato, abitazioni civili, destinazione residenziale, zona: Suburbana/Marina di Massignano e Dintorni

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino Immobiliare (27/07/2018)

Domanda: Valore di mercato, abitazioni civili, destinazione residenziale, zona: Suburbana/Marina di Massignano e Dintorni

Valore minimo: 1.028,00

Valore massimo: 1.285,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE CORPO C

Appartamento P1 (sub.26) = 80,90 mq X 700,00 € = 56.630,00 (allo stato grezzo attuale: 1.400,00 €/ 2 = 700,00 €)

Soffitta P2 = 46,28 mq X 233,00 € = 10.783,24 € (allo stato grezzo attuale: 1.400,00 €/ 6 = 233,00 €)

Balconi P1-2 = 23,80 mq X 700,00 € = 16.660,00 € (allo stato finito attuale: 1.400,00 €/ 2 = 700,00 €)

TOTALE VALORE CORPO C : 84.073,24 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **84.073,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.073,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.073,00**

BENI IN MASSIGNANO CONTRADA MONTECANTINO 34, FRAZIONE MARINA DI MASSIGNANO



PICCOLA PORZIONE DI AREA URBANA (SUB.8)

DI CUI AL PUNTO D

Piccola porzione di area urbana (sub.8) a MASSIGNANO Contrada Montecantino 34, frazione Marina di Massignano, della superficie commerciale di **0,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il complesso immobiliare si colloca lungo Contrada Montecantino n°34 nel Comune di Massignano, località Marina di Massignano. La zona è residenziale, suburbana e ben collegata con i comuni limitrofi tramite la Strada Statale 16 Adriatica. Nelle vicinanze ci sono l'autostrada, ristoranti e alberghi. A circa 100 ml, si trova il mare. Il complesso immobiliare, costruito nel 2001, è composto da due palazzine speculari e un piccolo corpo di collegamento.

Oggetto della perizia è la palazzina lato ovest da cielo a terra composta da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione e soffitta e un piano seminterrato destinato a magazzini e garage. Tale palazzina è composta da una scala centrale di collegamento tra i piani, da un appartamento PS1-PT-1-2 (sub.24) lato nord costruito ed abitabile (corpo A), da due appartamenti sub. 25 al PT (corpo B) e sub.26 ai P1-2 (corpo C) lato sud entrambi in corso di costruzione, da un magazzino PS1 (sub.23-corpo A) costruito e da una garage PS1 (sub.22-corpo A) costruito, una piccola area urbana (sub.8-corpo D). La palazzina ha un ingresso autonomo a nord ed una corte privata separata dal resto degli edifici. Il garage ha un altro accesso carrabile. La struttura in elevazione è in cemento armato con tamponamenti e divisori in laterizio, solaio in latero cemento e la copertura è a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacata e tinteggiata di colore salmone.

CORPO D: piccola porzione di area urbana (foglio 4, particella 368 sub. 8)

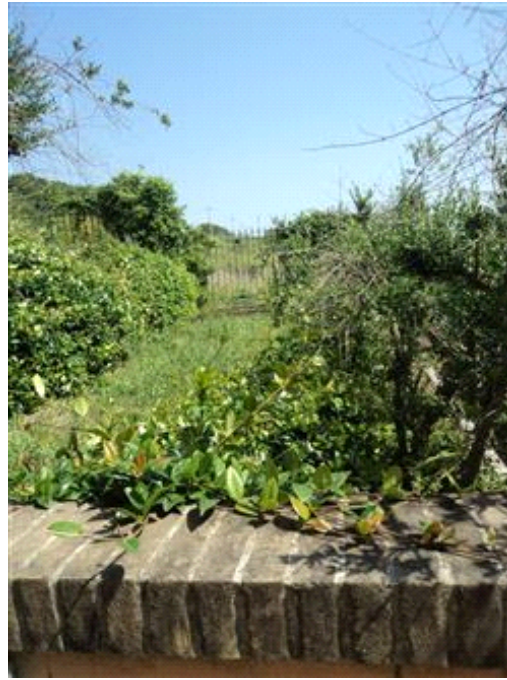
La piccola porzione di area urbana ha una SUL di 21,00 mq. lasciata a verde, adiacente alla corte comune sub.1 e separata dalla palazzina sottostante da una muro di recinzione con cancello in ferro battuto.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 368 sub. 8 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 21, indirizzo catastale: Contrada Montecantino , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22/04/2003 prot. n. 68711 in atti dal 22/04/2003 costituzione (n.770.1/2003)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante , una tessitura prevalente area urbana , i seguenti sistemi irrigui: verde privato, le seguenti sistemazioni agrarie: verde privato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba ,arboree: prato verde ,di selvicoltura: noIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

stato di manutenzione generale:

nella 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: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piccola area urbana	21,00	x	0,1 %	=	0,02
Totale:	21,00				0,02



Visura storica per immobile
 Missione degli atti informati dall'esperto-mappatore al 21/06/2010

Comune di ASCOLI PICENO
 Foglio di Particelle: 368/100, 11

Particelle: 368/100, 11

Area urbana (sub.8) = 21,00 mq X 14,00 €/mq = 294,00 €

TOTALE VALORE CORPO D : 294,00 €



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE CORPO D

Area urbana (sub.8) = 21,00 mq X 14,00 €/mq = 294,00 €

TOTALE VALORE CORPO D : 294,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **294,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 294,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 294,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si rimanda alla valutazione dei singoli corpi che compongono il lotto 1.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno , ufficio del registro di Ascoli Piceno , conservatoria dei registri immobiliari di Fermo , ufficio tecnico di Comune di Massignano, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate, OMI, Borsino Immobiliare

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	255,16	105,50	481.563,60	481.563,60
B	Abitazione PT	81,50	0,00	57.470,00	57.470,00
C	Abitazione P1-2 con balconi e soffitta	108,23	0,00	84.073,00	84.073,00
D	Piccola porzione di area urbana (sub.8)	0,02	0,00	294,00	294,00
				623.400,60 €	623.400,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I corpi A-B-C possono essere venduti separatamente in quanto sono tre appartamenti individuali con ingressi autonomi.

Il corpo D è una piccola area urbana vendibile insieme al corpo A

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 619.400,60**

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: **€ 619.400,60**

data 29/11/2018

il tecnico incaricato
Laura Cognigni

