



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 21/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. (Mandataria di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari MSG S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Rosalia Michetti**

CF: MCHRSL62S60F501B

con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) Via Giacomo Leopardi, 41

telefono: 3289591512

fax: 0734939214

email: r.lia.michetti@gmail.com

PEC: rosalia.michetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2019

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) Via Rosolino Pilo 2, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di **88,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al terzo piano di fabbricato condominiale con ascensore, costituito da ingresso, cucina/sala da pranzo, due camere e bagno, oltre corridoio e balcone; ad esso risulta asservito piccolo locale ad uso soffitta di proprietà esclusiva al piano quinto.

Il bene necessita di perfezionamento di domanda di condono edilizio n.5688 del 30/04/1986 per frazionamento di unità immobiliari per uso abitativo ex Legge 47/85 di cui al n.progr. 0626754309 subb.1/2/3/4/5, con richiesta di rilascio di titolo abilitativo a sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (abitazione) e 5° (soffitta), ha un'altezza interna di ml. 3,00 (appartamento) e ml. 2,60 (soffitta).Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 859 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 26/01/2005, Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO, Repertorio n. 194034 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 537.1/2005, Reparto PI di FERMO in atti dal 31/01/2005  
Coerenze: Via Rosolino Pilo, distacco da Via XXV Aprile, vano scala comune e proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. in C.F. al Foglio 25 part.859 sub.10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra. Immobile costruito nell'anno 1961 dietro rilascio di L.E. n. 2289/1961 e L.E. n.4048/1961.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,91 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.128,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 65.850,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/04/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento é stato oggetto di accesso forzoso da parte del Custode giudiziario nominato in

quanto non abitato né dal debitore esecutato (migrato dall'anno 2019 in Francia con la propria famiglia) né da terzi, come risulta anche da attestazione dell'Agenzia delle Entrate di Fermo di inesistenza di contratti in essere sul bene pignorato. Da certificato anagrafico e di stato di famiglia di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare, l'ultimo luogo di residenza conosciuto del debitore esecutato risulta essere la città di Lione (Francia), all'indirizzo Rue J.P. Levy 9.

#### **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** attiva, stipulata il 26/01/2005 con atto a firma di Notaio Alfonso Rossi di cui ai nn. 194035 / 22867 di repertorio, iscritta il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 823 R.G. e 178 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

La formalità è riferita a immobile in Sant'Elpidio a Mare (FM) alla Via Rosolino Pilo n.2, distinto nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 25 Particella 859 Subalterno 11..

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €35,00.

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

**Pignoramento**, trascritto il 4/03/2019 a Fermo ai nn. 1556 R.G. e 1133 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare di cui al rep. 255 del 16/02/2019 U.N.E.P. del Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita a immobile in Sant'Elpidio a Mare (FM) alla Via Rosolino Pilo n.2, distinto nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 25 Particella 859 Subalterno 11.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €294,00.

###### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 1.720,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Da resoconto prodotto dall'Amministratore condominiale pro-tempore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che si allega alla presente, risulterebbero in programma spese per interventi straordinari non contabilizzati da svolgersi entro l'anno in corso e riguardanti il rifacimento dell'impianto elettrico del vano scala e dell'impianto di antenna TV; oltre a tali spese, si fa riferimento anche alla necessità futura di stipula di contratto per polizza assicurativa nonché di effettuazione lavori di rifacimento balconi e tinteggiatura del vano scala.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 26/01/2005), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 194034 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Fermo ai nn. 822 R.G. e 537 R.P.

Il titolo è riferito a immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 25 Particella 859 Subalterno 11.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 (dal 13/02/1961 fino al 20/06/2002), con atto stipulato il 13/02/1961 a firma di Notaio Giuseppe Carrioli al n. 1775 di repertorio, trascritto l'1/03/1961 a Fermo al n. 569 R.P.

Il titolo è riferito ad area di sedime di sovrastante fabbricato di cui l'immobile pignorato é parte, originariamente distinta al Foglio 25 Particella 338 (comprensiva della particella 336) e successivamente al Foglio 25 Particella 859 per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI da ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2004, di cui alla pratica n. AP0114169, con sostituzione della particella n. 338 per colleg. al c.e.u.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 20/06/2002 fino al 26/01/2005), con atto stipulato il 20/06/2002 a firma di Notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 77506 / 7073 di repertorio, trascritto il 27/06/2002 a Fermo ai nn. 4867 R.G. e 3288 R.P.

Il titolo è riferito a immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 25 Particella 859 Subalterno 11.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 20/06/2002 fino al 26/01/2005), con atto stipulato il 20/06/2002 a firma di Notaio Piergiorgio Moschetta ai nn. 77506 / 7073 di repertorio, trascritto il 27/06/2002 a Fermo ai nn. 4867 R.G. e 3288 R.P.

Il titolo è riferito a immobile in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) al Foglio 25 Particella 859 Subalterno 11.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Licenza edilizia N. 1075 / 1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato ad un piano per deposito materiali, rilasciata il 04/02/1961 con il n. 1075 di protocollo

Progetto approvato dalla C.E.C. in data 03/02/1961

**Licenza edilizia N. 2289 / 1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

sopraelevazione di fabbricato per uso di civile abitazione, rilasciata il 11/03/1961 con il n. 2289 di protocollo, agibilità del 30/07/1966.

Il titolo è riferito a costruzione di quattro piani di cui tre ad uso abitativo e uno ad uso locali di servizio (lavanderia) sovrastanti il locale del piano terra precedentemente autorizzato.

Progetto approvato dalla C.E.C. in data 10/03/1961

**Licenza edilizia N. 4048 / 1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione di un ulteriore piano del fabbricato, rilasciata il 29/04/1961 con il n. 4048 di protocollo.

Il titolo è riferito alla costituzione di un ulteriore piano ad uso abitativo.

Progetto approvato dalla C.E.C. in data 28/04/1961

**Domanda di condono edilizio ex L.47/85 N. 5688 / 1986** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di frazionamento ovvero diversa distribuzione degli spazi interni a tutti i piani con costituzione di più unità abitative, presentata il 30/04/1986 al Modello 47/85 C con il n. 5688 / 0626754309 (subb.1/2/3/4/5) di protocollo, con titolo abilitativo **non ancora rilasciato**.

La domanda di condono di cui sopra, per la quale risulta già interamente versata l'oblazione di cui alla Tipologia di abuso 7, va perfezionata con la richiesta di titolo in sanatoria, previa presentazione della documentazione mancante fra cui la planimetria catastale comprovante la suddivisione.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zonizzazione ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.) e Ambiti di tutela della risorsa idrica (art. 55 N.d.A.)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rilascio di titolo abilitativo in sanatoria successivo a domanda di condono edilizio (normativa di riferimento: Legge sul condono edilizio n.47 / 1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di titolo abilitativo a sanatoria a fini di perfezionamento della domanda di condono edilizio inoltrata in data 30/04/1986 al n.5688 per frazionamento in più unità immobiliari a piano di cui all'All. C n.progr. 0626754309 subb.1/2/3/4/5 con oblazione interamente versata, tramite presentazione della documentazione mancante fra cui la planimetria catastale che attesti l'avvenuta suddivisione dalle adiacenti unità immobiliari.

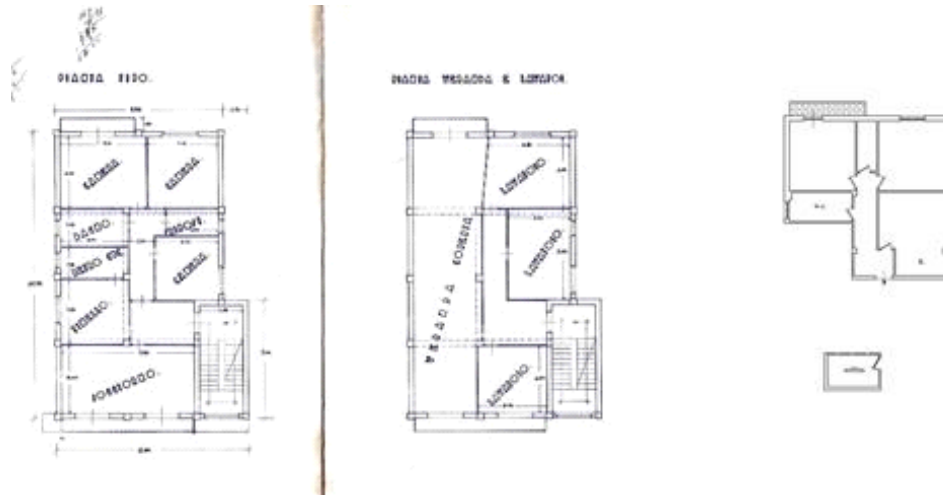
Si precisa che la tipologia di abuso 7, di cui alla domanda presentata, riguarda "opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge."; tali abusi cosiddetti "minori" non rappresentano violazione dei parametri urbanistici vigenti in termini di incremento di superficie o volume e, allo stato attuale, sono sanabili con C.I.L.A./S.C.I.A. a sanatoria.

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

Questa situazione è riferita a frazionamento di appartamento in due unità immobiliari abitative a piano con diversa distribuzione degli spazi interni, suddivisione in più locali del piano sottotetto e variazioni prospettiche.

Allo stato attuale non risulta prodotta al Comune di Sant'Elpidio a Mare l'ulteriore documentazione richiesta ai fini della definizione del condono edilizio per il rilascio del titolo abilitativo a sanatoria di cui alla lettera n.prot.2910 del 18/07/1988. Le eventuali spese per la regolarizzazione, soprattutto qualora per il reperimento della documentazione mancante richiesta si intendesse avvalersi di un professionista tecnico, si considerano ricomprese nella decurtazione del 5% operata sul valore immobiliare di mercato in quanto non indicate dall'Ufficio Tecnico preposto e

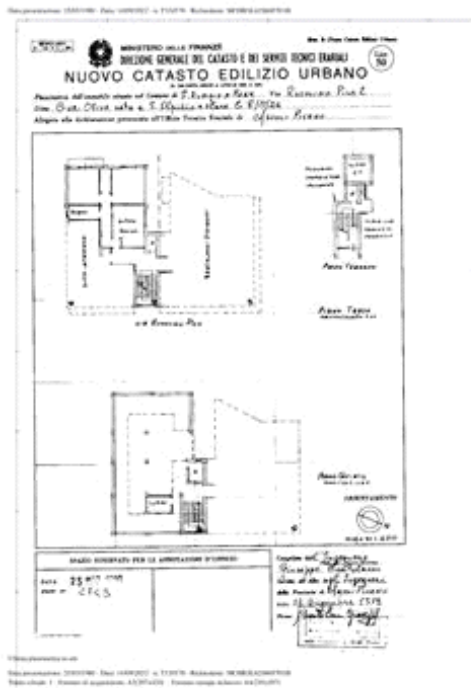
non meglio valutabili; tale regolarizzazione deve seguire le disposizioni specifiche dell'U.T.C., previa valutazione dello stesso nel merito delle integrazioni da apportare, poichè la domanda di condono fa riferimento all'intero fabbricato, comprensivo delle parti comuni e del piano terra non ad uso abitativo.



*Pianta tipo delle abitazioni e pianta quinto piano a lavatoio e veranda. Pianta di rilievo dello stato di fatto ai piani terzo e quinto.*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



*Pianta catastale*

LOTTO UNICO - Appartamenti con annessa ufficio in San'Ulpiano a Sora alla Via R. Pini n.2



PIANO TERZO (00-00-100)



PIANO QUINTO (00-00-100)

scala 1:500

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA ROSOLINO PILO 2, FRAZIONE CASETTE D'ETE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) Via Rosolino Pilo 2, frazione Casette d'Ete, della superficie commerciale di **88,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al terzo piano di fabbricato condominiale con ascensore, costituito da ingresso, cucina/sala da pranzo, due camere e bagno, oltre corridoio e balcone; ad esso risulta asservito piccolo locale ad uso soffitta di proprietà esclusiva al piano quinto.

Il bene necessita di perfezionamento di domanda di condono edilizio n.5688 del 30/04/1986 per frazionamento di unità immobiliari per uso abitativo ex Legge 47/85 di cui al n.progr. 0626754309 subb.1/2/3/4/5, con richiesta di rilascio di titolo abilitativo a sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (abitazione) e 5° (soffitta), ha un'altezza interna di ml. 3,00 (appartamento) e ml. 2,60 (soffitta).Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 859 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 176,63 Euro, indirizzo catastale: Via Rosolino Pilo, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 26/01/2005, Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO, Repertorio n. 194034 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 537.1/2005, Reparto PI di FERMO in atti dal 31/01/2005  
Coerenze: Via Rosolino Pilo, distacco da Via XXV Aprile, vano scala comune e proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. in C.F. al Foglio 25 part.859 sub.10), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra. Immobile costruito nell'anno 1961 dietro rilascio di L.E. n. 2289/1961 e L.E. n.4048/1961.



*Camera da letto matrimoniale*



*Bagno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Vista del fabbricato su Via Rosolino Pilo*



*Vista del fabbricato da Via XXV Aprile*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:





impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al terzo piano di fabbricato condominiale con ascensore, costituito da ingressino, cucina/sala da pranzo, due camere e bagno, oltre corridoio e balcone; ad esso risulta asservito piccolo locale ad uso soffitta di proprietà esclusiva al piano quinto.

Delle Strutture:

*fondazioni:* a plinti isolati in cemento armato. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*strutture verticali:* pilastri in cemento armato. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*travi:* in cemento armato. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*solai:* in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale interne:* rampa doppia condominiale di accesso in cemento armato, con gradini e pianerottoli rifiniti in marmo. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*balconi:* in cemento armato e laterizi, a sbalzo, con superiore pavimentazione in piastrelle di ceramica tipo gres anti-gelivo. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* in muratura di laterizi forati di tomagno del tipo verosimilmente "a cassetta" con coibentazione in intercapedine, rifinite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con fasce in lastre di marmo. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni:* finestre a due ante in legno verniciato, provviste di tapparelle in materiale plastico. molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in parte a marmette e in parte a piastrelle di ceramica. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* porte in legno tamburato riquadrato scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* in legno tamburato a due ante, di cui una fissa e una apribile. molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno:* posto in bagno e angolo cottura, realizzato in piastrelle di ceramica. scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*ascensore:* giungente fino al piano quinto di ubicazione del locale ad uso soffitta. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*citofonico:* sotto traccia, con apparecchio provvisto di cornetta e pulsantiera. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico:* sotto traccia; conformità: non rilevabile. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura:* a colonna, collegata a rete di smaltimento comunale.



*gas:* con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile.



*idrico:* sotto traccia



*termico:* sotto traccia, con alimentazione a gas metano e termosifoni in alluminio preverniciato; conformità: non rilevabile.



**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 ad uso abitativo	85,80	x	100 %	=	85,80
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
soffitta su altro piano	7,64	x	25 %	=	1,91
<b>Totale:</b>	<b>97,44</b>				<b>88,91</b>

LOTTO 1/2/3/4 - Appartamenti con annessa soffitta in San'Elpidio a Mare alla Via R. Fita s.2



PIANO TERZO (00 - mt. 3,00)



PIANO SESTO (00 - mt. 3,00)

scala 1:100

*Pianta di rilievo appartamento con annessa soffitta*

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,91 x 800,00 = **71.128,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.128,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.128,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare RINALDELLI di Civitanova Marche (MC), Agenzia PROFESSIONECASA di Civitanova Marche (MC), Agenzia RICCIARDI CASA di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Plus Immobiliare S.a.s., Osservatorio di Borsino Service S.r.l.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,91	0,00	71.128,00	71.128,00
				<b>71.128,00 €</b>	<b>71.128,00 €</b>

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: **€ 71.128,00**

### 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: **€ 3.556,40**

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: **€ 1.720,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 1,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.850,00**

data 04/04/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Rosalia Michetti