



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2013

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2021

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRANARO Via Curtatone 14, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario

L'appartamento è situato al primo piano di un immobile residenziale costruito tra gli anni 80 e 90 con struttura portante in c.a. e muratura di tamponamento con mattoni nuovi faccia a vista. E' localizzato in zona prevalentemente residenziale del comune di Montegranaro e situato in lotto libero su 4 lati e adiacente una via pubblica a traffico locale. La zona è ben areata e luminosa e in un contesto tranquillo interessato dai principali servizi e opere di urbanizzazione. All'appartamento si accede tramite una scala esterna che conduce ad un portone che da accesso ad una scala condominiale interna in granito, ampia e luminosa che collega i veri piani dell'immobile. L'appartamento è composto da ingresso con disimpegno, ampio soggiorno e cucina in unico ambiente, n° 2 bagni e n° 3 camere. Il tutto ben arredato in particolare con mobilio in legno progettato e realizzato su misura, finiture di buona qualità quali pavimenti in parquet, rivestimenti in mosaici o ceramici, porte in legno, finiture e controsoffitti in cartongesso, infissi esterni finestre e persiane in alluminio ben conservato, elementi di decoro interno quali greche, cornici, tendaggi. Impianto elettrico e illuminotecnico a norma e di buona qualità, riscaldamento a radiatori con caldaia autonoma situata esternamente su nicchia, impianto di aria condizionata con 4 split interni e motori esterni. L'appartamento è dotato di 3 balconi con parapetto in muratura e pavimento in monocottura; due affacciano frontalmente ed uno lateralmente. L'appartamento è catastalmente legato ad una mansarda sita al terzo piano la quale si compone di un unico vano arredato, ove è stato rinvenuto anche del mobilio in muratura, oltre ad un bagno. Le condizioni del bene sono buone, si evidenziano solamente tracce di umidità che interessano il soggiorno, il bagno della zona giorno nonché le camere da letto che possono essere eliminate tramite opere di manutenzione straordinaria e risanamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 167 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Curtatone 14, piano: 1, intestato a , derivante da visura catastale del 27/07/2021
Coerenze: lotto libero confinante con altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 mansarda, composto da vano principale giorno e bagno, sviluppa una superficie commerciale di **52,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 167 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via curtatone 14, piano: terzo, intestato a , derivante da visura catastale del 27/07/2021

la mansarda è accatastata con l'appartamento e si accede alla stessa dalla scala condominiale interna. La mansarda confina con altrà proprietà



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

Espropriazioni immobiliari N. 97/2013

A SEGUITO SEPARAZIONE CONSENSUALE TRA I CONIUGI

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **147,00 mq**
Consistenza commerciale complessiva accessori: **52,36 mq**
Valore di Mercato dell'immobile di Fermo il 9 GENNAIO 2012, LA CASA CONIUGALE VIENE ASSEGNATA IN
Valore di vendita giudiziale dell'immobile nella stato di fatto di cui si trova: **€ 152.800,00**
Data della valutazione: **06/09/2021**

LA NUDA PROPRIETA' A UGUALI AI SUOI GENITORI
LA NUDA PROPRIETA' A UGUALI AI SUOI GENITORI
LA NUDA PROPRIETA' A UGUALI AI SUOI GENITORI

AVVENUTA IN DATA 22 DICEMBRE 2011 E OMOLOGATA DAL TRIBUNALE DI FERMO IL 9 GENNAIO 2012, LA CASA CONIUGALE VIENE ASSEGNATA IN DETTO IMMOBILE E' INTES TATO PER PER L'INTERO USUFRUTTO IN PARTI

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:

atto tra vivi , stipulata il 21/10/2008 a firma di notaio Gerolamo Filucci Michele ai nn. rep 35383/9926 di repertorio, registrata il 23/10/2008 a Fermo ai nn. 10123/6345, trascritta il 23/10/2008 a Fermo ai nn. 10123/6345, a favore di , contro

, derivante da divisione.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegrano Foglio 15 part. 167 sub. 2.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA: riceve per la divisione per la quota di 1/1 nuda proprietà degli immobili da

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 09/10/1998 a firma di Notaio Pantaleo Salvatore ai nn. rep 16931 di repertorio, registrata il 14/10/1998 a Fermo ai nn. 6395/1269, iscritta il 14/10/1998 a Fermo ai nn. 6395/1269, a favore di Banca delle Marche SpA, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 375000,00.
Importo capitale: 150000,00.



Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub 2.

Comunicazione n. 160 del 29/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2008. Cancellazione totale eseguita in data 30/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 05/01/2007 a firma di Agente Riscossione Provincia AP ai nn. rep. 9405 di repertorio, registrata il 10/01/2007 a Fermo ai nn. 446/69, iscritta il 10/01/2007 a Fermo ai nn. 446/69, a favore di Ancona Tributi SpA, contro , derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99.

Importo ipoteca: 8137,08.

Importo capitale: 4068,54.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 2.

Annotazione n. 122 del 24/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2009 a firma di notaio Gantilucci Michele ai nn. rep. 36892/10951 di repertorio, registrata il 24/11/2009 a Fermo ai nn. 10049/2237, iscritta il 24/11/2009 a Fermo ai nn. 10049/2237, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 640000,00.

Importo capitale: 320000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/03/2012 a firma di Tribunale Civile di Macerata ai nn. rep 590 di repertorio, registrata il 06/04/2012 a Fermo ai nn. 2515/375, iscritta il 06/04/2012 a Fermo ai nn. 2515/375, a favore di Unipol Banca SpA, contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 47882,04.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/03/2012 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep 613 di repertorio, registrata il 11/04/2012 a Fermo ai nn. 2551/380, iscritta il 11/04/2012 a Fermo ai nn. 2551/380, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A, contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 270000,00.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2012 a firma di Tribunale di Fermo Sez Dist S.E.M. ai nn. rep 128 di repertorio, registrata il 18/04/2012 a Fermo ai nn. 2695/401, iscritta il 18/04/2012 a Fermo ai nn. 2695/401, a favore di Unicredit S.p.A., contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 140000,00.

Importo capitale: 105578,59.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/04/2013 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. rep 679 di repertorio, registrata il 22/05/2013 a Fermo ai nn. 3651/2507, trascritta il 22/05/2013 a Fermo ai nn. 3651/2507, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. , contro , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 2

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
Millesimi condominiali:	0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0
Ulteriori avvertenze:

Non è costituito il condominio, le spese riguardanti la gestione delle parti comuni vengono ripartite bonariamente tra le due proprietà.

IL BENE è INTERESSATO DA UN SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. del 01/10/2018 .
IL SEQUESTRO PREVENTIVO FINALIZZATO ALLA CONFISCA DEL PROFITTO DEI REATI
PER CUI SI PROCEDE DI SOMME DI DENARO O DI BENI CON ESSE ACQUISTATI CHE SIANO
DELLA DISPONIBILITA' DELLA SOCIETA' SRL PER L'IMPORTO DI . 16.262.156,95 E,
IN SUBORDINE, NEL CASO DELLA IMPOSSIBILITA' DI SEQUESTRO DIRETTO, NELLA FORMA
PER EQUIVALENTE DI BENI MOBILI/IMMOBILIOVVERO SOMME DI DENARO NELLA
DISPONIBILITA' DI SINO ALLA CONCORRENZA
DELL'IMPORTO SU INDICATO. **VEDI NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 01/10/2018 n. 7582/5538**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il ctu segnala che l'esecutato _____ coniuge dell'esecutata _____ risulta
deceduto in data 03/02/2020 come da certificato di morte allegato alla perizia

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO e
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA IN MORTE (dal 03/02/2020), con atto stipulato il 03/02/2020 ai nn.
protocollo n. AP0021068 di repertorio, trascritto il 10/04/2020 ai nn. (n. 1315.1/2020).

_____ è titolare di nuda proprietà per 1/2 e di proprietà per l'altro 1/2
usufrutto per 1/2 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 03/02/2020 protocollo n.
AP0021068 in atti dal 10/04/2020 Rogante: _____ Sede: MONTEGRANARO Registrazione:
Sede: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA IN MORTE (n. 1315.1/2020)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ e _____ per la quota di 1/2, in forza di COSTITUZIONE del
19/05/1993 in atti dal 22/05/1993 Registrazione: (n. A00291.2/1993) (dal 19/05/1993 fino al 21/10/2008),
trascritto il 22/05/1993 a Fermo ai nn. A00291.2/1993.

_____ e _____ sono titolari di nuda proprietà con usufrutto a favore di
_____ e _____ per rispettive quote di 1/2 fino al 03/02/2020. Il ctu
segnala che l'esecutato _____ risulta deceduto in data 03/02/2020 come da certificato
di morte allegato alla perizia

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 21/10/2008 fino al 03/02/2020),
con atto stipulato il 21/10/2008 a firma di notaio Gentilucci Michele ai nn. rep. 35383/9926 di
repertorio, trascritto il 23/10/2008 a Fermo ai nn. 10123/6345.
Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **248/88**, intestata a _____, per lavori di costruzioni di fabbricato ad uso abitativo e laboratori artigianali, presentata il 08/06/1988 con il n. 007319 di protocollo, rilasciata il 15/09/1988 con il n. 248 di protocollo, agibilità del 02/04/1992.

Alla domanda di abitabilità è stato allegata copia del collaudo statico depositato al servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo in data 17/10/1988 con prot. 7030/2331. Esito del controllo positivo in data 20/12/1988. Restituzione copia collaudo statico in data 07/12/1990 prot. 8190/2331. Il pagamento dei contributi per il rilascio della concessione è stato effettuato in data 02/09/1988. Il documento relativo all'abitabilità non è stato reperito agli atti comunali.

Istanza di sanatoria per abusi edilizi L. 724/94 N. **140**, intestata a _____, per lavori di Opere realizzate in difformità della concessione edilizia n. 248/88, presentata il 01/03/1995 con il n. 003335 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Sanatoria per aumento di volume fuoriterra

Istanza di sanatoria per abusi edilizi L. 724/94 N. **141**, intestata a _____, per lavori di opere realizzate in difformità della concessione edilizia 248/88 in parte non conformi alle norme urbanistiche ed opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume e varianti di cui all'art. 13 legge 47/85. , presentata il 01/03/1995 con il n. 003336 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Relativamente al piano primo aumento di volume abitabile relativamente al piano terzo aumento di superficie accessoria relativamente al sottotetto aumento di volume accessorio + abitabile difformità nelle aperture realizzazione scala esterna e pensilina TALE SANATORIA NON E' STATA RILASCIATA . DA VERIFICARE LE OBLAZIONI NON PAGATE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

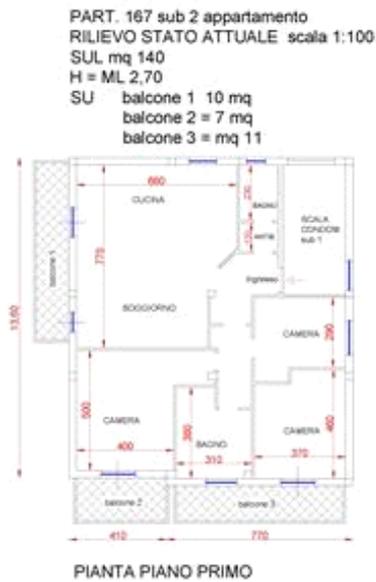
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C - di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 43 n.t.a. . La " Zona C " di espansione di tipo intensivo (ex zona C1 del vecchio PdF) è costituita dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi edilizi insediativi che risultano totalmente o parzialmente inedificati o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti "Zone B". Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. L'intervento ha come obiettivi il potenziamento di tessuti collinari di recente formazione in prossimità del centro storico INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA Aree residue di P.D.F. non convenzionate If mc/mq 1,75 Aree residue di P.D.F. convenzionate If mc/mq 3,00 Aree C di nuova previsione If mc/mq 1,75 SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO : 500 metri quadrati ALTEZZE : Non superiori a 13,00 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni DISTACCO FRA EDIFICI : E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso ad 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche DISTACCO DAI CONFINI : E' prevista una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 5,00. DISTANZA DALLE STRADE : E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 5,00. Per gli edifici a carattere commerciale, alberghi, cinematografi e simili la distanza dalle strade non deve essere inferiore a ml. 12,00, previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

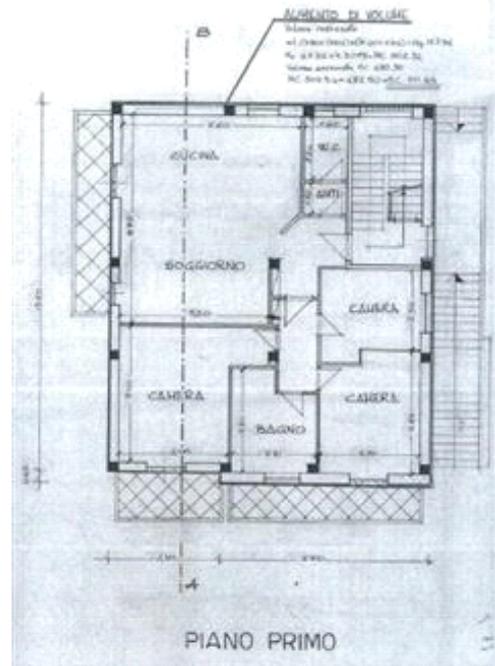
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sanatoria non rilasciata
 Le difformità sono regolarizzabili mediante: indagine presso ufficio tecnico
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..

Verificare i motivi del non rilascio della sanatoria in quanto al ctu non sono state date ulteriori informazioni. Probabilmente non son state corrisposte tutte le oblazioni e gli oneri calcolati.



stato di fatto appartamento



sanatoria appartamento



sanatoria soffitta

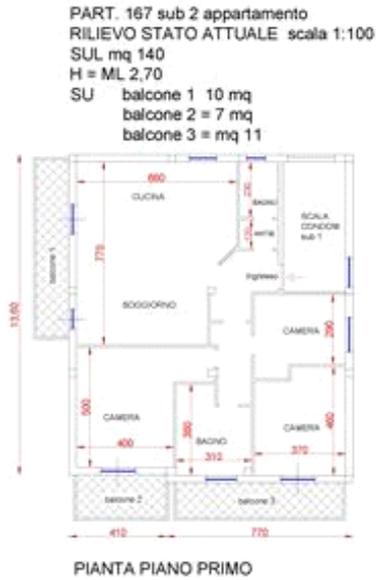


stato di fatto soffitta

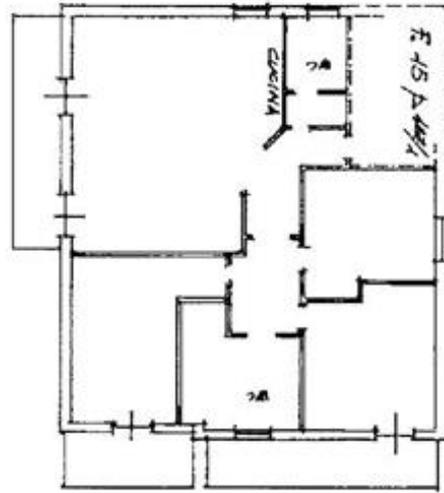
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



stato di fatto appartamento



planimetria catastale appartamento

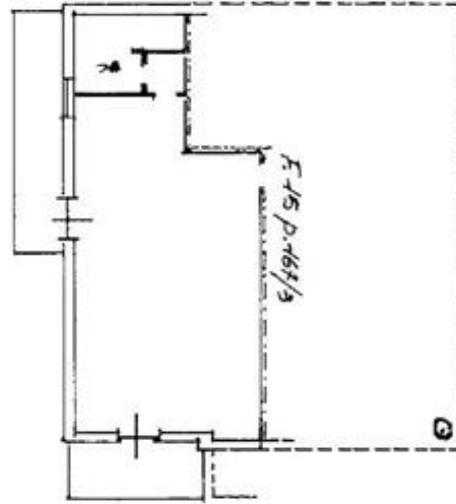


PART. 167 sub 2 soffitta
 RILIEVO STATO ATTUALE scala 1:100
 SUL mq 70
 H = ml 2,70
 SU balcone 1 10 mq
 balcone 2 = 7 mq



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

stato di fatto soffitta



planimetria catastale soffitta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA CURTATONE 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRANARO Via Curtatone 14, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario

L'appartamento è situato al primo piano di un immobile residenziale costruito tra gli anni 80 e 90 con struttura portante in c.a. e muratura di tamponamento con mattoni nuovi faccia a vista. E' localizzato in zona prevalentemente residenziale del comune di Montegrano e situato in lotto libero su 4 lati e adiacente una via pubblica a traffico locale. La zona è ben areata e luminosa e in un contesto tranquillo interessato dai principali servizi e opere di urbanizzazione. All'appartamento si accede tramite una scala esterna che conduce ad un portone che da accesso ad una scala condominiale



interna in granito, ampia e luminosa che collega i veri piani dell'immobile. L'appartamento è composto da ingresso con disimpegno, ampio soggiorno e cucina in unico ambiente, n° 2 bagni e n° 3 camere. Il tutto ben arredato in particolare con mobilio in legno progettato e realizzato su misura, finiture di buona qualità quali pavimenti in parquet, rivestimenti in mosaici o ceramici, porte in legno, finiture e controsoffitti in cartongesso, infissi esterni finestre e persiane in alluminio ben conservato, elementi di decoro interno quali greche, cornici, tendaggi. Impianto elettrico e illuminotecnico a norma e di buona qualità, riscaldamento a radiatori con caldaia autonoma situata esternamente su nicchia, impianto di aria condizionata con 4 split interni e motori esterni. L'appartamento è dotato di 3 balconi con parapetto in muratura e pavimento in monocottura; due affacciano frontalmente ed uno lateralmente. L'appartamento è catastalmente legato ad una mansarda sita al terzo piano la quale si compone di un unico vano arredato, ove è stato rinvenuto anche del mobilio in muratura, oltre ad un bagno. Le condizioni del bene sono buone, si evidenziano solamente tracce di umidità che interessano il soggiorno, il bagno della zona giorno nonché le camere da letto che possono essere eliminate tramite opere di manutenzione straordinaria e risanamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 167 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Curtatone 14, piano: 1, intestato a e , derivante da visura catastale del 27/07/2021

Coerenze: lotto libero confinante con altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



prospetto principale



ingresso da scala interna





disimpegno



bagno



soggiorno



camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	
farmacie	nella media	
supermercato	nella media	
spazi verde	nella media	
campo da calcio	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	
autostrada distante 10 km	nella media	
ferrovia distante 15 km	nella media	
superstrada distante 10 km	nella media	
aeroporto distante 50 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

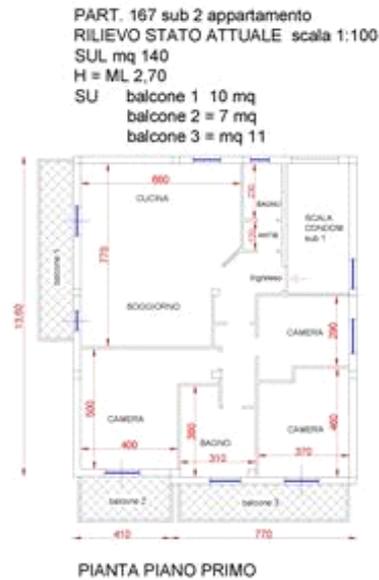
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	140,00	x	100 %	=	140,00
balcone 1	10,00	x	25 %	=	2,50
balcone 2	7,00	x	25 %	=	1,75
balcone 3	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	168,00				147,00





planimetria rilievo attuale appartamento sub 2

ACCESSORI:

mansarda, composto da vano principale giorno e bagno , sviluppa una superficie commerciale di **52,50 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 167 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via curtatone 14, piano: terzo, intestato a derivante da
visura catastale del 27/07/2021

la mansarda è accatastata con l'appartamento e si accede alla stessa dalla scala condominiale interna.
La mansarda confina con altrà proprietà



PART. 167 sub 2 soffitta
RILIEVO STATO ATTUALE scala 1:100
SUL mq 70
H = ml 2,70
SU balcone 1 10 mq
balcone 2 = 7 mq



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



VALUTAZIONE OMI

abitazioni civili stato di conservazione ottimo $\text{€}(1.050,00 + 1.400,00) / 2 = \text{€}1.200,00$ **valore medio**

RICERCA SU AGENZIE IMMOBILIARI E SU WEB

prezzo medio appartamenti stato conservazione buono **€1.300,00**

PREZZO MEDIO COMMERCIALE €1.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,00	x	1.250,00	=	183.750,00
Valore superficie accessori:	52,50	x	1.250,00	=	65.625,00
					249.375,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di risanamento e manutenzione	-7.481,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 241.893,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 169.325,63**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato degli immobili con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare riferiti a comuni limitrofi, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

- 1 La superficie commerciale dell'immobile
- 1 Il valore al mq
- 1 Il valore complessivo
- 1 Le correzioni e decurtazioni di stima per vizi
- 1 Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	147,00	52,50	241.893,75	169.325,63



241.893,75 €

169.325,63 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
l'immobile non risulta comodamente divisibile

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 8.466,28
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:	€ 160.859,34

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:	€ 8.042,97
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 16,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 152.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2013

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a MONTEGRANARO Via Curtatone 14, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario

Il laboratorio è situato al piano terra di un immobile residenziale costruito tra gli anni 80 e 90 con struttura portante in c.a. e muratura di tamponamento con mattoni nuovi faccia a vista. E' localizzato in zona prevalentemente residenziale del comune di Montegranaro e situato in lotto libero su 4 lati e adiacente una via pubblica a traffico locale. La zona è ben areata e luminosa e in un contesto tranquillo interessato dai principali servizi e opere di urbanizzazione. Al laboratorio si accede si internamente attraverso l'ampia scala condominiale, sia esternamente dalla via principale tramite ampia apertura. E' costituito da unico vano con ampie aperture finestrate laterali. Rulista rifinito con pavimentazione ed impianto elettrico, illuminotecnico e idrico. Attualmente è utilizzato come deposito.

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

- foglio 15 particella 167 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 65 mq, rendita 204,78 Euro, indirizzo catastale: Via Curtatone 14, piano: terra, intestato a , derivante da visura catastale del 21/07/2021

Coerenze: per altra porzione di laboratorio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	70,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.200,00
Data della valutazione:	06/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La signora , ex moglie dell'esecutato , con decreto di omologa separazione consensuale risulta assegnataria dell'appartamento sub 2 affinché vi viva con le - figlie. Nel decreto non è specificato se anche il sub 5, laboratorio, sia stato assegnato alla stessa. Tuttavia il locale risulta utilizzato dagli occupanti .



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I gravami sono gli stessi della sub 2 appartamento

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:*

atto tra vivi , stipulata il 21/10/2008 a firma di notaio Gentilucci Michele ai nn. rep 35383/9926 di repertorio, registrata il 23/10/2008 a Fermo ai nn. 10123/6345, trascritta il 23/10/2008 a Fermo ai nn. 10123/6345, a favore di , contro , derivante da divisione.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 5

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 09/10/1998 a firma di Notaio Pantaleo Salvatore ai nn. rep 16931 di repertorio, registrata il 14/10/1998 a Fermo ai nn. 6395/1269, iscritta il 14/10/1998 a Fermo ai nn. 6395/1269, a favore di Banca delle Marche SpA, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 375000,00.

Importo capitale: 150000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub 5.

Comunicazione n. 160 del 29/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/10/2008. Cancellazione totale eseguita in data 30/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 05/01/2007 a firma di Agente Riscossione Provincia AP ai nn. rep. 9405 di repertorio, registrata il 10/01/2007 a Fermo ai nn. 446/69, iscritta il 10/01/2007 a Fermo ai nn. 446/69, a favore di Ancona Tributi SpA, contro , derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99.

Importo ipoteca: 8137,08.

Importo capitale: 4068,54.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 5.

Annotazione n. 122 del 24/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/11/2009 a firma di notaio Gentilucci Michele ai nn. rep. 36892/10951 di repertorio, registrata il 24/11/2009 a Fermo ai nn. 10049/2237, iscritta il 24/11/2009 a Fermo ai nn. 10049/2237, a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 640000,00.

Importo capitale: 320000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 5

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/03/2012 a firma di Tribunale Civile di Macerata ai nn. rep 590 di repertorio, registrata il 06/04/2012 a Fermo ai nn. 2515/375, iscritta il 06/04/2012 a Fermo ai nn.



2515/375, a favore di Unipol Banca SpA, contro _____ a, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 47882,04.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 5

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/03/2012 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep 613 di repertorio, registrata il 11/04/2012 a Fermo ai nn. 2551/380, iscritta il 11/04/2012 a Fermo ai nn. 2551/380, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A, contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 270000,00.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 5

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2012 a firma di Tribunale di Fermo Sez Dist S.E.M. ai nn. rep 128 di repertorio, registrata il 18/04/2012 a Fermo ai nn. 2695/401, iscritta il 18/04/2012 a Fermo ai nn. 2695/401, a favore di Unicredit S.p.A., contro _____, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 140000,00.

Importo capitale: 105578,59.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/04/2013 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. rep 679 di repertorio, registrata il 22/05/2013 a Fermo ai nn. 3651/2507, trascritta il 22/05/2013 a Fermo ai nn. 3651/2507, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro _____, derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 5

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
Millesimi condominiali:	0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

Ulteriori avvertenze:

Non è costituito il condominio, le spese riguardanti la gestione delle parti comuni vengono ripartite bonariamente tra le due proprietà.

IL BENE è INTERESSATO DA UN SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. del 01/10/2018 .
 IL SEQUESTRO PREVENTIVO FINALIZZATTO ALLA CONFISCA DEL PROFITTO DEI REATI PER CUI SI PROCEDE DI SOMME DI DENARO O DI BENI CON ESSE ACQUISTATI CHE SIANO DELLA DISPONIBILITA' DELLA SOCIETA' _____ SRL PER L'IMPORTO DI . 16.262.156,95 E, IN SUBORDINE, NEL CASO DELLA IMPOSSIBILITA' DI SEQUESTRO DIRETTO, NELLA FORMA PER EQUIVALENTE DI BENI MOBILI/IMMOBILIOVVERO SOMME DI DENARO NELLA DISPONIBILITA' DI _____ SINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO SU INDICATO. **VEDI NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 01/10/2018 n. 7582/5538**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il ctu segnala che l'esecutato _____ coniuge dell'esecutata _____ risulta deceduto in data 03/02/2020 come da certificato di morte allegato alla perizia

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO e DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA IN MORTE (dal 03/02/2020), con atto stipulato il 03/02/2020 ai nn. protocollo n. AP0021068 di repertorio, trascritto il 10/04/2020 ai nn. (n. 1315.1/2020).

_____ è titolare di nuda proprietà per 1/2 e di proprietà per l'altro 1/2

Pia usufrutto per 1/2 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 03/02/2020 protocollo n. AP0021068 in atti dal 10/04/2020 Rogante: _____ Sede: MONTEGRANARO Registrazione: Sede: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA IN MORTE (n. 1315.1/2020)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ e _____ per la quota di 1/2, in forza di COSTITUZIONE del 19/05/1993 in atti dal 22/05/1993 Registrazione: (n. A00291.2/1993) (dal 19/05/1993 fino al 21/10/2008), trascritto il 22/05/1993 a Fermo ai nn. A00291.2/1993.

_____ sono titolari di nuda proprietà con usufrutto a favore di _____ per rispettive quote di 1/2 fino al 03/02/2020. Il ctu

segnala che l'esecutato _____ risulta deceduto in data 03/02/2020 come da certificato di morte allegato alla perizia

_____ er la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 21/10/2008 fino al 03/02/2020), con atto stipulato il 21/10/2008 a firma di notaio Gentilucci Michele ai nn. rep. 35383/9926 di repertorio, trascritto il 23/10/2008 a Fermo ai nn. 10123/6345.

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **248/88**, intestata a _____ a -, per lavori di costruzionr di fabbricato ad uso abitativo e laboratori artigianali, presentata il 08/06/1988 con il n. 007319 di protocollo, rilasciata il 15/09/1988 con il n. 248 di protocollo, agibilità del 02/04/1992.

Alla domanda di abitabilità è stato allegata copia del collaudo statico depositato al servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo in data 17/10/1988 con prot. 7030/2331 . Esito del controllo positivo in data 20/12/1988. Restituzione copia collaudo statico in data 07/12/1990 prot. 8190/2331. Il pagamento dei contributi per il rilascio della concessione è stato effettuato in data 02/09/1988 Il documento relativo all'abitabilità non è stato reperito agli atti comunali

Istanza di sanatoria per abusi edilizi L. 724/94 N. **140**, intestata a _____ , per lavori di Opere realizzate in difformità della concessione edilizia n 248/88, presentata il 01/03/1995 con il n. 003335 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Sanatoria per aumento di volume fuoriterra

Istanza di sanatoria per abusi edilizi L. 724/94 N. **141**, intestata a _____ , per lavori di opere realizzate in difformità della concessione edilizia 248/88 in parte non conformi alle norme urbanistiche ed opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume e varianti di cui all'art. 13 legge 47/85. , presentata il 01/03/1995 con il n. 003336 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Relativamente al piano primo aumento di volume abitabile relativamente al piano terzo aumento di superficie accessoria relativamente al sottotetto aumento di volume accessorio + abitabile difformità



nelle aperture realizzazione scala esterna e pensilina TALE SANATORIA NON E' STATA RILASCIATA . DA VERIFICARE LE OBLAZIONI NON PAGATE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C - di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 43 n.t.a. . La " Zona C " di espansione di tipo intensivo (ex zona C1 del vecchio PdF) è costituita dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi edilizi insediativi che risultano totalmente o parzialmente inedificati o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti "Zone B". Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. L'intervento ha come obiettivi il potenziamento di tessuti collinari di recente formazione in prossimità del centro storico INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA Aree residue di P.D.F. non convenzionate If mc/mq 1,75 Aree residue di P.D.F. convenzionate If mc/mq 3,00 Aree C di nuova previsione If mc/mq 1,75 SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO : 500 metri quadrati ALTEZZE : Non superiori a 13,00 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni DISTACCO FRA EDIFICI : E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso ad 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche DISTACCO DAI CONFINI : E' prevista una distanza non inferiore ad ½ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 5,00. DISTANZA DALLE STRADE : E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 5,00. Per gli edifici a carattere commerciale, alberghi, cinematografi e simili la distanza dalle strade non deve essere inferiore a ml. 12,00, previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sanatoria non rilasciata

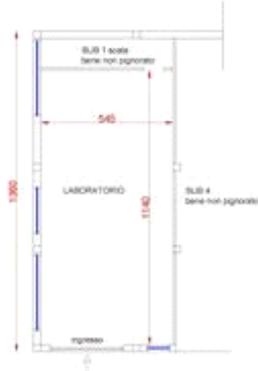
Le difformità sono regolarizzabili mediante: indagine approfondita presso ufficio tecnico

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

Verificare i motivi del non rilascio della sanatoria in quanto al ctu non sono state date ulteriori informazioni. Probabilmente non son state corrisposte tutte le oblazioni e gli oneri calcolati.

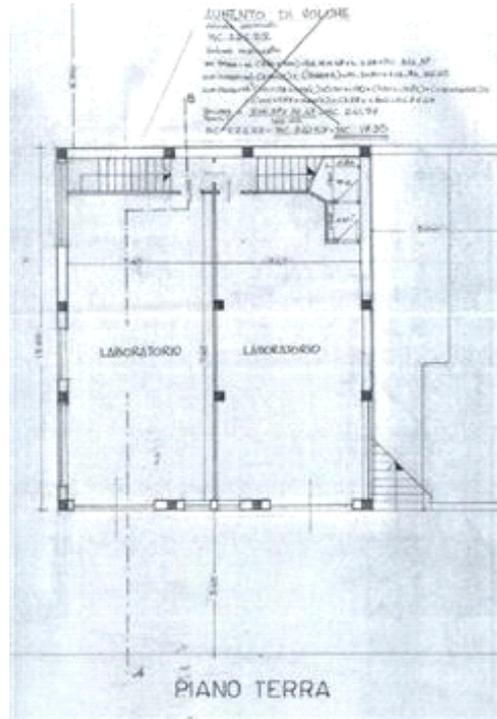


PART. 167 sub 5 laboratorio
 RILIEVO STATO ATTUALE scala 1:10
 SUL mq 70
 H = ml 3,00



PIANTA PIANOTERRA

stato di fatto laboratorio



sanatoria laboratorio

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

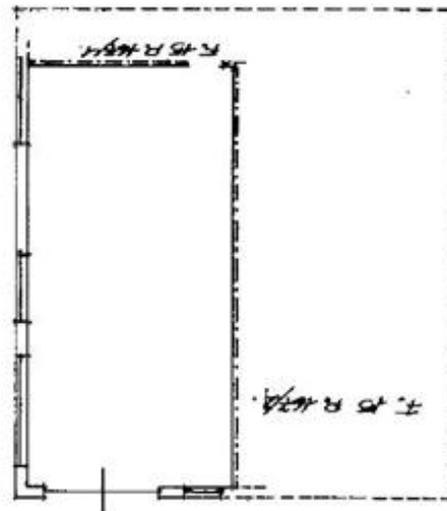
L'immobile risulta **conforme**.

PART. 167 sub 5 laboratorio
 RILIEVO STATO ATTUALE scala 1:10
 SUL mq 70
 H = ml 3,00



PIANTA PIANOTERRA

stato di fatto



planimetria catastale laboratorio



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA CURTATONE 14
LABORATORIO ARTIGIANALE
DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MONTEGRANARO Via Curtatone 14, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario

Il laboratorio è situato al piano terra di un immobile residenziale costruito tra gli anni 80 e 90 con struttura portante in c.a. e muratura di tamponamento con mattoni nuovi faccia a vista. E' localizzato in zona prevalentemente residenziale del comune di Montegrano e situato in lotto libero su 4 lati e adiacente una via pubblica a traffico locale. La zona è ben areata e luminosa e in un contesto tranquillo interessato dai principali servizi e opere di urbanizzazione. Al laboratorio si accede sia internamente attraverso l'ampia scala condominiale, sia esternamente dalla via principale tramite ampia apertura. E' costituito da unico vano con ampie aperture finestrate laterali. Rulista rifinito con pavimentazione ed impianto elettrico, illuminotecnico e idrico. Attualmente è utilizzato come deposito.

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

- foglio 15 particella 167 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 65 mq, rendita 204,78 Euro, indirizzo catastale: Via Curtatone 14, piano: terra, intestato a , derivante da visura catastale del 21/07/2021

Coerenze: per altra porzione di laboratorio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





prospetto principale



vano interno



ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



aeroporto distante 50 km



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: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
laboratorio	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

PART. 167 sub 5 laboratorio
RILIEVO STATO ATTUALE scala 1:10
SUL mq 70
H = ml 3,00



PIANTA PIANOTERRA

planimetria rilievo attuale

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE OMI

laboratori artigianali €485 minimo - €680 massimo

RICERCA SU AGENZIE IMMOBILIARI E SU WEB

prezzo medio laboratorio artigianale stato conservazione buono €400,00

Date le caratteristiche si può stimare un **PREZZO MEDIO COMMERCIALE** di €500,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 500,00 = **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Perito estimatore, ai fini del calcolo del valore dell'immobile, ha ritenuto opportuno adottare i procedimenti volti ad indicare il valore del bene basandosi sul metodo del confronto diretto fra i prezzi di mercato degli immobili con medesime caratteristiche e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare riferiti a comuni limitrofi, confrontando i vari andamenti delle compravendite del periodo nella stessa zona o in zone simile, andamento in calo rispetto agli anni precedenti, visionando le quotazioni reperite dalle Agenzie Immobiliari, alle quotazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare e della Camera di Commercio.

Tali criteri hanno come elementi indispensabili ai fini del calcolo i seguenti contenuti minimi:

- I La superficie commerciale dell'immobile
- I Il valore al mq
- I Il valore complessivo
- I Le correzioni e decurtazioni di stima per vizi
- I Il valore finale e il prezzo di vendita

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	70,00	0,00	35.000,00	24.500,00
				35.000,00 €	24.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



il bene non risulta comodamente divisibile

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: € 24.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.225,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 75,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 23.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2013

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a MONTEGRANARO Via Curtatone 14, della superficie commerciale di **42,48** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario

Il deposito è situato al piano interrato di un immobile residenziale costruito tra gli anni 80 e 90 con struttura portante in c.a. e muratura di tamponamento con mattoni nuovi faccia a vista. E' localizzato in zona prevalentemente residenziale del comune di Montegranaro e situato in lotto libero su 4 lati e adiacente una via pubblica a traffico locale. La zona è ben areata e luminosa e in un contesto tranquillo interessato dai principali servizi e opere di urbanizzazione. Al deposito si accede internamente dal vano scala condominiale attraverso una scala in c.a. grezza e non rifinita, E' costituito da unico vano senza aperture finestrate e senza pavimento. E' presente impianto elettrico, illuminotecnico. Attualmente è utilizzato come deposito e potrebbe essere accorpato all'appartamento come accessorio in quanto non ha accesso indipendente dall'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,60 ml. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 167 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 112,92 Euro, indirizzo catastale: Via Curtatone 14, piano: interrato, intestato a , derivante da visura catastale del 27/07/2021

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.920,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.400,00
Data della valutazione:	06/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

atto tra vivi , stipulata il 09/01/2012 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 2537/2012 di repertorio, registrata il 30/01/2012 a Fermo ai nn. 853/630, trascritta il 30/01/2012 a Fermo ai nn. 853/630, a favore di , contro , derivante da divisione - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 6

domanda giudiziale, stipulata il 20/08/2013 a firma di Tribunale di Fermo sez dist S.E.M. ai nn. rep 6200 di repertorio, registrata il 06/09/2013 a Fermo ai nn. 6472/4455, trascritta il 06/09/2013 a Fermo ai nn. 6472/4455, a favore di Unicredit S.p.A., contro , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 6

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/03/2012 a firma di Tribunale Civile di Macerata ai nn. rep 590 di repertorio, registrata il 06/04/2012 a Fermo ai nn. 2515/375, iscritta il 06/04/2012 a Fermo ai nn. 2515/375, a favore di Unipol Banca SpA, contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60000,00.

Importo capitale: 47882,04.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 6

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/03/2012 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep 613 di repertorio, registrata il 11/04/2012 a Fermo ai nn. 2551/380, iscritta il 11/04/2012 a Fermo ai nn. 2551/380, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A, contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 400000,00.

Importo capitale: 270000,00.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 6

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/03/2012 a firma di Tribunale di Fermo Sez Dist S.E.M. ai nn. rep 128 di repertorio, registrata il 18/04/2012 a Fermo ai nn. 2695/401, iscritta il 18/04/2012 a Fermo ai nn. 2695/401, a favore di Unicredit S.p.A., contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 140000,00.

Importo capitale: 105578,59.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/04/2013 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. rep 679 di repertorio, registrata il 22/05/2013 a Fermo ai nn. 3651/2507, trascritta il 22/05/2013 a Fermo ai nn. 3651/2507, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. , contro , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a fabbricato in Montegranaro Foglio 15 part. 167 sub. 6

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
Millesimi condominiali:	0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0
Ulteriori avvertenze:

Non è costituito il condominio, le spese riguardanti la gestione delle parti comuni vengono ripartite bonariamente tra le due proprietà.

IL BENE è INTERESSATO DA UN SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. del 01/10/2018 .
IL SEQUESTRO PREVENTIVO FINALIZZATO ALLA CONFISCA DEL PROFITTO DEI REATI PER CUI SI PROCEDE DI SOMME DI DENARO O DI BENI CON ESSE ACQUISTATI CHE SIANO DELLA DISPONIBILITA'DELLA SOCIETA' SRL PER L'IMPORTO DI . 16.262.156,95 E, IN SUBORDINE, NEL CASO DELLA IMPOSSIBILITA' DI SEQUESTRO DIRETTO, NELLA FORMA PER EQUIVALENTE DI BENI MOBILI/IMMOBILIOVVERO SOMME DI DENARO NELLA DISPONIBILITA' DI SINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO SU INDICATO. - **VEDI NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 01/10/2018 n. 7582/5538**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il ctu segnala che l'esecutato coniuge dell'esecutata risulta deceduto in data 03/02/2020 come da certificato di morte allegato alla perizia

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA IN MORTE (dal 03/02/2020), con atto stipulato il 03/02/2020 a firma di ai nn. protocollo n. AP0021068 di repertorio, trascritto il 10/04/2020 a Fermo ai nn. (n. 1315.1/2020).

titolare di proprietà per 1/4 e nuda proprietà per 1/4 usufrutto
per 2/4

per la quota di 1/2, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA IN MORTE (dal 03/02/2020), con atto stipulato il 03/02/2020 a firma di ai nn. protocollo n. AP0021068 di repertorio, trascritto il 10/04/2020 a Fermo ai nn. (n. 1315.1/2020).

titolare di proprietà per 1/4 e nuda proprietà per 1/4 usufrutto
per 2/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

e per la quota di 1/2, in forza di COSTITUZIONE del 19/05/1993 in atti dal 22/05/1993 Registrazione: (n. A00291.2/1993) (dal 19/05/1993 fino al 21/10/2008), trascritto il 22/05/1993 a Fermo ai nn. A00291.2/1993.

sono titolari di nuda proprietà con usufrutto a favore di per rispettive quote di 1/2 fino al 03/02/2020. Il ctu segnala che l'esecutato risulta deceduto in data 03/02/2020 come da certificato di morte allegato alla perizia



a per la quota di 1/2, in forza di VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (dal 09/01/2012 fino al 03/02/2020), con atto stipulato il 09/01/2012 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. rep 2537 di repertorio, trascritto il 30/01/2012 a Fermo ai nn. 630.2/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **248/88**, intestata a _____, per lavori di costruzioni di fabbricato ad uso abitativo e laboratori artigianali, presentata il 08/06/1988 con il n. 007319 di protocollo, rilasciata il 15/09/1988 con il n. 248 di protocollo, agibilità del 02/04/1992.

Alla domanda di abitabilità è stata allegata copia del collaudo statico depositato al servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo in data 17/10/1988 con prot. 7030/2331. Esito del controllo positivo in data 20/12/1988. Restituzione copia collaudo statico in data 07/12/1990 prot. 8190/2331. Il pagamento dei contributi per il rilascio della concessione è stato effettuato in data 02/09/1988. Il documento relativo all'abitabilità non è stato reperito agli atti comunali.

Istanza di sanatoria per abusi edilizi L. 724/94 N. **140**, intestata a _____, per lavori di Opere realizzate in difformità della concessione edilizia n. 248/88, presentata il 01/03/1995 con il n. 003335 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Sanatoria per aumento di volume fuoriterra

Istanza di sanatoria per abusi edilizi L. 724/94 N. **141**, intestata a _____, per lavori di opere realizzate in difformità della concessione edilizia 248/88 in parte non conformi alle norme urbanistiche ed opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o volume e varianti di cui all'art. 13 legge 47/85. , presentata il 01/03/1995 con il n. 003336 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Relativamente al piano primo aumento di volume abitabile relativamente al piano terzo aumento di superficie accessoria relativamente al sottotetto aumento di volume accessorio + abitabile difformità nelle aperture realizzazione scala esterna e pensilina TALE SANATORIA NON E' STATA RILASCIATA . DA VERIFICARE LE OBLAZIONI NON PAGATE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C - di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 43 n.t.a. . La " Zona C " di espansione di tipo intensivo (ex zona C1 del vecchio PdF) è costituita dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi edilizi insediativi che risultano totalmente o parzialmente ineditati o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti "Zone B". Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. L'intervento ha come obiettivi il potenziamento di tessuti collinari di recente formazione in prossimità del centro storico INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA Aree residue di P.D.F. non convenzionate If mc/mq 1,75 Aree residue di P.D.F. convenzionate If mc/mq 3,00 Aree C di nuova previsione If mc/mq 1,75 SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO : 500 metri quadrati ALTEZZE : Non superiori a 13,00 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni DISTACCO FRA EDIFICI : E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso ad 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti o di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsione planovolumetriche DISTACCO DAI CONFINI : E' prevista una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 5,00. DISTANZA DALLE STRADE : E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a



fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 5,00. Per gli edifici a carattere commerciale, alberghi, cinematografi e simili la distanza dalle strade non deve essere inferiore a ml. 12,00, previa acquisizione dal parere favorevole dell'Ente gestore della strada

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sanatoria non rilasciata

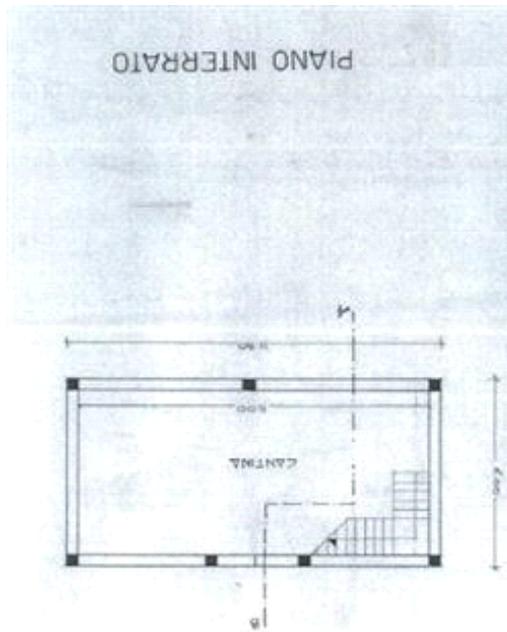
Le difformità sono regolarizzabili mediante: indagine approfondita presso ufficio tecnico

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

Verificare i motivi del non rilascio della sanatoria in quanto al ctu non sono state date ulteriori informazioni. Probabilmente non son state corrisposte tutte le oblazioni e gli oneri calcolati.



stato di fatto deposito



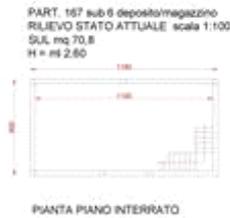
sanatoria deposito

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

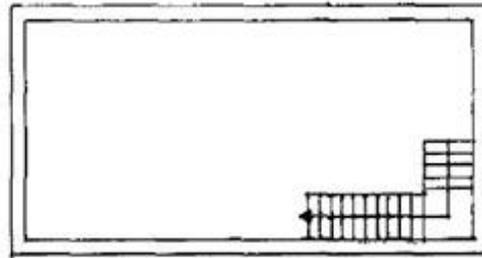
CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.





stato di fatto



planimetria catastale deposito

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA CURTATONE 14

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a MONTEGRANARO Via Curtatone 14, della superficie commerciale di **42,48** mq per la quota di 1/2 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario

Il deposito è situato al piano interrato di un immobile residenziale costruito tra gli anni 80 e 90 con struttura portante in c.a. e muratura di tamponamento con mattoni nuovi faccia a vista. E' localizzato in zona prevalentemente residenziale del comune di Montegranaro e situato in lotto libero su 4 lati e adiacente una via pubblica a traffico locale. La zona è ben areata e luminosa e in un contesto tranquillo interessato dai principali servizi e opere di urbanizzazione. Al deposito si accede internamente dal vano scala condominiale attraverso una scala in c.a. grezza e non rifinita, E' costituito da unico vano senza aperture finestrate e senza pavimento. E' presente impianto elettrico, illuminotecnico. Attualmente è utilizzato come deposito e potrebbe essere accorpato all'appartamento come accessorio in quanto non ha accesso indipendente dall'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,60 ml. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 167 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 112,92 Euro, indirizzo catastale: Via Curtatone 14, piano: interrato, intestato a , derivante da visura catastale del

27/07/2021



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



accesso con scala



vano interno



vano interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 15 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 50 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito/magazzino	70,80	x	60 %	=	42,48
Totale:	70,80				42,48





stato attuale rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE OMI

prezzo riferito ai locali abitativi stato di conservazione normale $\text{€}(720,00 + 1.000,00) / 2 = \text{€}860,00$
 valore medio

RICERCA SU AGENZIE IMMOBILIARI E SU WEB

prezzo medio depositi e magazzini stato conservazione buono $\text{€}500,00$

PREZZO MEDIO COMMERCIALE $\text{€}680,00$

PREZZO MEDIO COMMERCIALE $\text{€}600,00/\text{MQ}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $42,48 \times 600,00 = 25.488,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.488,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.920,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	42,48	0,00	25.488,00	8.920,80
				25.488,00 €	8.920,80 €

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: **€ 8.920,80**

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: **€ 446,04**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 74,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 8.400,00**

data 06/09/2021

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri

