



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

182/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI OSTAR VETERE SOC COOP

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa GIORGIA CECCHINI

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Monia Ferroni

CF:FRRMNO73C53G920V

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

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniafer@tin.it

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 182/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA MONTURANESE 895, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO SECONDO DI UNA PALAZZINA COMPOSTA DA 3 PIANI FUORI TERRA, UN PIANO SEMINTERRATO SOTTOSTRADA E UN PIANO SOTTOTETTO SOFFITTA. LO STESSO HA INGRESSO DA SCALA CONDOMINIALE INTERNA. L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI UN SOGGIORNO, DI UNA CUCINA PRANZO, UNO STUDIO, DUE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO, ZONA NOTTE E GIORNO DIVISA DA UNA PORTA A VETRI. L'APPARTAMENTO E' INOLTRE DOTATO DI DUE PERTINENZE, UNA LA SOFFITTA , LA CUI PARTE PIU' BASSA E' ALTA 1 METRO DI CIRCA 24 MQ CON UNA PICCOLA FINESTRA, L'ALTRA IL GARAGE ANNESSO AD UN PICCOLO RUSTICO CHE SI TROVANO AL PIANO SEMINTERRATO SOTTOSTRADA. LE PERTINENZE SI COLLEGANO ALL'APPARTAMENTO PRINCIPALE ATTRAVERSO LA SCALA CONDOMINIALE INTERNA.

L'INTERNO DELL'APPARTAMENTO E' IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, DOTATO DI TUTTI GLI IMPIANTI E ALLACCI DI METANO, ELETTRICO E ACQUA; LA CALDAIA CHE ASSICURA IL RISCALDAMENTO DEI TERMOSIFONI IN GHISA E LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA SI TROVA ALL'INTERNO DI UN MOBILE NELLA CUCINA. GLI INFISSI SONO IN PVC CON VETROCAMERA CON TAPPARELLE IN PVC. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO. IL PAVIMENTO E' TUTTO DI PARQUET FATTA ECCEZIONE PER LA CUCINA ED IL BAGNO, DOVE I PAVIMENTI E RIVESTIMENTI SONO CERAMICI. TUTTO L'APPARTAMENTO E' TRATTATO CON INTONACO CIVILE E RIBASSAMENTI IN CARTONGESSO, IL TUTTO FINEMENTE TINTEGGIATO.

L'UNITA' SVILUPPA UNA SUPERFICIE LORDA CAPESTABILE PARI A 105 MQ CON UN'ALTEZZA INTERNA DI CIRCA 2,90 METRI. IL GARAGE HA UNA SUPERFICIE CATASTALE DI 17 MQ ED IL RUSTICO UNA SUPERFICIE UTILE PARI A 30 MQ CIRCA.

AL PIANO SEMINTERRATO INSISTE UNA CUCINA CON BAGNO, COLLEGATI AL GARAGE. LA SOFFITTA' ANCH'ESSA IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO E' STATA FINITA CON PAVIMENTO IN PVC FINITO LEGNO E PARETI TRATTATE CON INTONACO CIVILE E TINTEGGIATURA.

L'IMMOBILE IN OGGETTO GODE ANCHE DI CORTI ESTERNE RECINTATE CHE SI ANNOVERANO COME BENI COMUNI NON CENSIBILI, LO STESSO APPARTAMENTO E' DOTATO DI TRE BALCONI DAI QUALI SI ACCEDE DALLE CAMERE DA LETTO E DAL SOGGIORNO.

LA COSTRUZIONE DELL'INTERO IMMOBILE RESIDENZIALE RISALE INTORNO AGLI ANNI '70, LA STESSA E' COMUNQUE IN BUONO STATO MANUTENTIVO. IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO IN OPERA E TAMPONATURA CON BLOCCHI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 122 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 314,01 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTURANESE 895, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA
- foglio 68 particella 122 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq, indirizzo catastale: STRADA MONTURANESE, piano: 1 SOTTOSTRADA, intestato a ***



DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.000,00
Data della valutazione:	21/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

IL BENE VIENE OCCUPATO DALL'ESECUTATO, CON SUA MOGLIE E I SUOI DUE FIGLI DI ANNI 22 E 17.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/06/2007 a firma di notaio baldassarri massimo ai nn. 17969/4812 di repertorio, iscritta il 09/06/2007 a FERMO ai nn. 6305/1473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 480.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/09/2012 a firma di NOTAIO GUARRACINO GIUSEPPE ai nn. 34846/9869 di repertorio, iscritta il 28/09/2012 a FERMO ai nn. 1087/7303, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 20/07/2015 a FERMO ai nn. 4778/737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: 25.737,08

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/09/2014 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2308 di repertorio, trascritta il 10/10/2014 a FERMO ai nn. 6616/4757, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/12/1993), con atto stipulato il 04/12/1993 a firma di NOTAI DANIELLI MARIO ai nn. 55707 di repertorio, trascritto il 17/12/1993 a fermo ai nn. 5418/7493

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **450 DEL 6/11/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 06/11/1967 con il n. 450 / PROT. N. 8847 di protocollo, agibilità del 08/10/1975

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. **3812/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECUPERO CUBATURA AL PIANO SEMINTERRATO+ COSTRUZIONE DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO LATO EST E NORD + CAMBIO DESTINAZIONE PIANO SEMINTERRATO + MODIFICHE ESTERNE, presentata il 07/07/1994 con il n. 3812/86 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR4 TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE RADO / TA TESSUTO AGRICOLO / CRINALI / LIMITE DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 36 N.d.A. / ART. 58 N.d.A. / ART. 49 N.d.A. / ART. 46 c N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Partizioni interne al piano secondo e soffitta

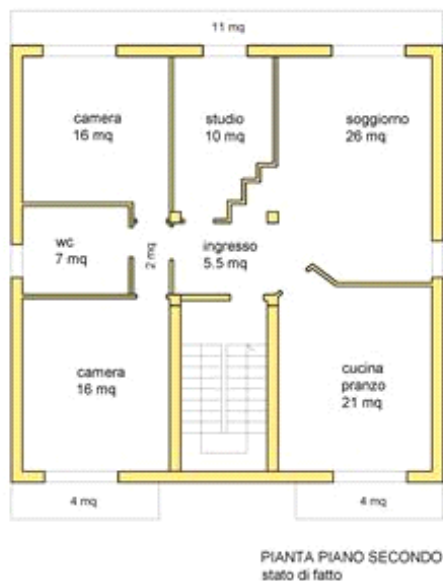
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria / art. 36 del DPR 380/01

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

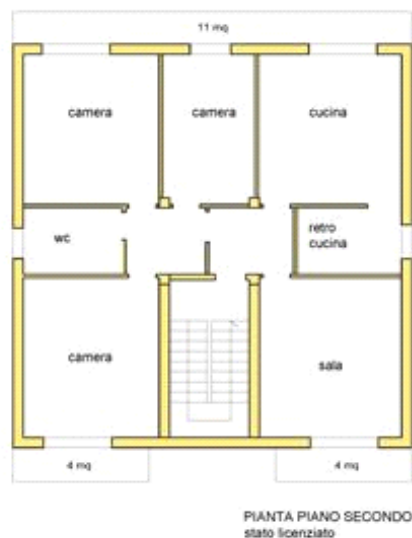
Costi di regolarizzazione:

- permesso in sanatoria + oblazione: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA STATO LICENZIATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PARTIZIONI INTERNE AL PIANO SECONDO

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO PLANIMETRAI CATASTALE : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA MONTURANESE 895

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA MONTURANESE 895, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO SECONDO DI UNA PALAZZINA COMPOSTA DA 3 PIANI FUORI TERRA, UN PIANO SEMINTERRATO SOTTOSTRADA E UN PIANO SOTTOTETTO SOFFITTA. LO STESSO HA INGRESSO DA SCALA CONDOMINIALE INTERNA. L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI UN SOGGIORNO, DI UNA CUCINA PRANZO, UNO STUDIO, DUE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO, ZONA NOTTE E GIORNO DIVISA DA UNA PORTA A VETRI. L'APPARTAMENTO E' INOLTRE DOTATO DI DUE PERTINENZE, UNA LA SOFFITTA , LA CUI PARTE PIU' BASSA E' ALTA 1 METRO DI CIRCA 24 MQ CON UNA PICCOLA FINESTRA, L'ALTRA IL GARAGE ANNESSO AD UN PICCOLO RUSTICO CHE SI TROVANO AL PIANO SEMINTERRATO SOTTOSTRADA. LE PERTINENZE SI COLLEGANO ALL'APPARTAMENTO PRINCIPALE ATTRAVERSO LA SCALA CONDOMINIALE INTERNA.

L'INTERNO DELL'APPARTAMENTO E' IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE, DOTATO DI TUTTI GLI IMPIANTI E ALLACCI DI METANO, ELETTRICO E ACQUA; LA CALDAIA CHE ASSICURA IL RISCALDAMENTO DEI TERMOSIFONI IN GHISA E LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA SI TROVA ALL'INTERNO DI UN MOBILE NELLA CUCINA. GLI INFISSI SONO IN PVC CON VETROCAMERA CON TAPPARELLE IN PVC. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO. IL PAVIMENTO E' TUTTO DI PARQUET FATTA ECCEZIONE PER LA CUCINA ED IL BAGNO, DOVE I PAVIMENTI E RIVESTIMENTI SONO CERAMICI. TUTTO L'APPARTAMENTO E' TRATTATO CON INTONACO CIVILE E RIBASSAMENTI IN CARTONGESSO, IL TUTTO FINEMENTE TINTEGGIATO.

L'UNITA' SVILUPPA UNA SUPERFICIE LORDA CAPESTABILE PARI A 105 MQ CON UN'ALTEZZA INTERNA DI CIRCA 2,90 METRI. IL GARAGE HA UNA SUPERFICIE CATASTALE DI 17 MQ ED IL RUSTICO UNA SUPERFICIE UTILE PARI A 30 MQ CIRCA.

AL PIANO SEMINTERRATO INSISTE UNA CUCINA CON BAGNO, COLLEGATI AL GARAGE. LA SOFFITTA' ANCH'ESSA IN OTTIMO STATO CONSERVATIVO E' STATA FINITA CON PAVIMENTO IN PVC FINITO LEGNO E PARETI TRATTATE CON INTONACO CIVILE E TINTEGGIATURA.

L'IMMOBILE IN OGGETTO GODE ANCHE DI CORTI ESTERNE RECINTATE CHE SI ANNOVERANO COME BENI COMUNI NON CENSIBILI, LO STESSO APPARTAMENTO E' DOTATO DI TRE BALCONI DAI QUALI SI ACCEDE DALLE CAMERE DA LETTO E DAL SOGGIORNO.

LA COSTRUZIONE DELL'INTERO IMMOBILE RESIDENZIALE RISALE INTORNO AGLI ANNI '70, LA STESSA E' COMUNQUE IN BUONO STATO MANUTENTIVO. IL FABBRICATO E' STATO REALIZZATO CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO IN OPERA E TAMPONATURA CON BLOCCHI.



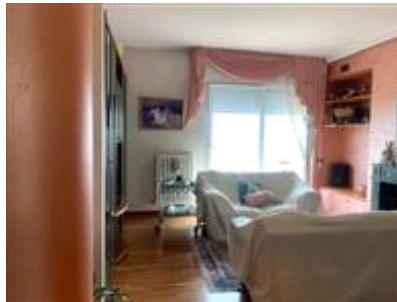
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 122 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 314,01 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTURANESE 895, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA
- foglio 68 particella 122 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq, indirizzo catastale: STRADA MONTURANESE, piano: 1 SOTTOSTRADA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COMPRAVENDITA

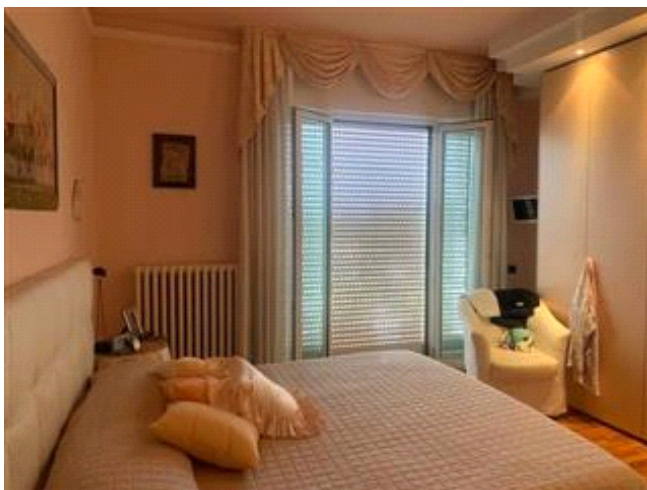
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



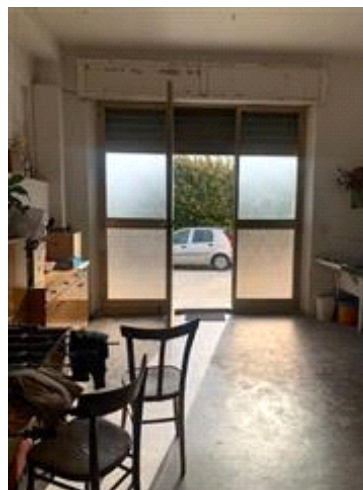
VISTA DELLA PALAZZINA ESTERNA



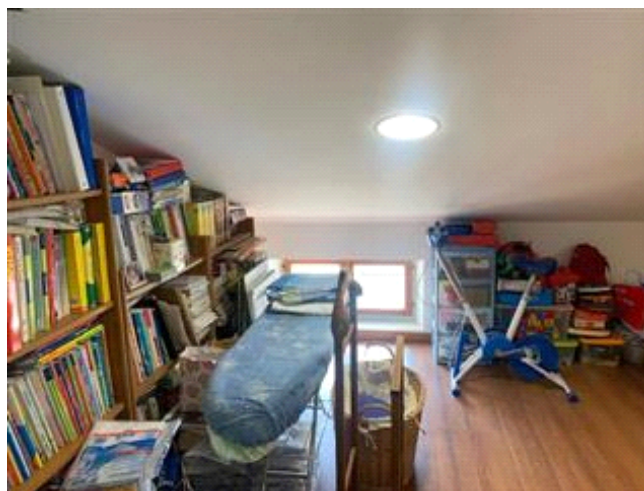
SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO



GARAGE



INGRESSO GARAGE

SOFFITTA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

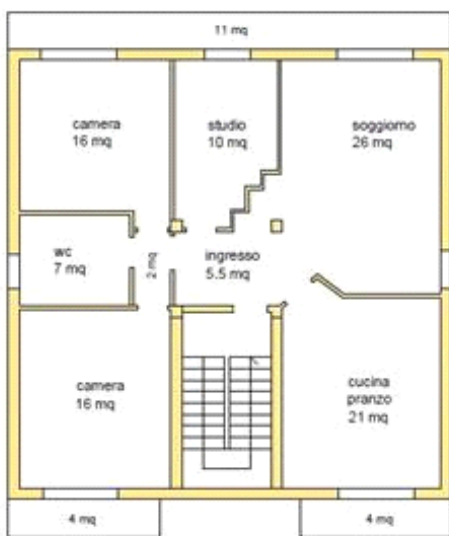
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

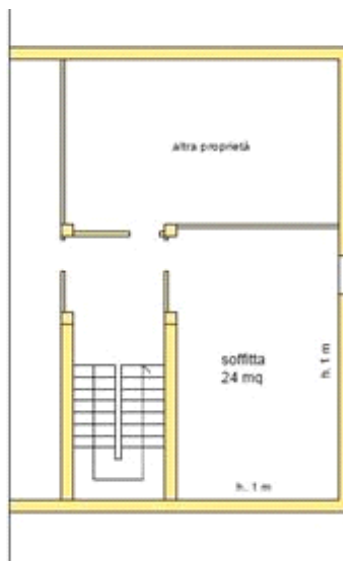
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO PIU' GLI ACCESSORI	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00





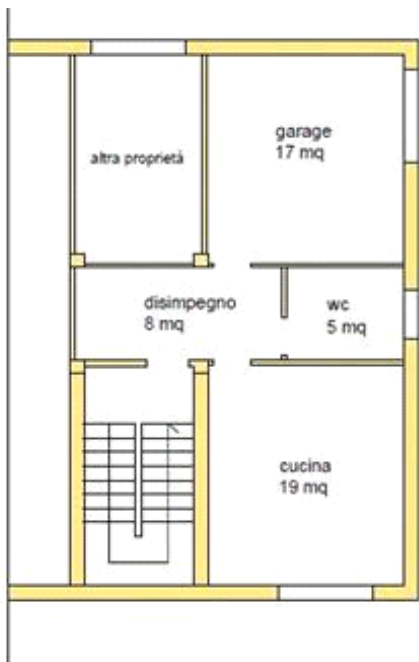
PIANTA PIANO SECONDO
 Sul 105 mq
 Balconi 19 mq

PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PIANTA PIANO SOFFITTA
 Sul 24 mq

PLANIMETRIA SOFFITTA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
 Sul 32 mq
 Garage 17 mq

PLANIMETRIA RUSTICO + GARAGE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)

Superficie: Complessiva Singoli Vani

Metri quadri: 105

Pertinenze Esclusive (4)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	19	sì
Garage	17	<input checked="" type="checkbox"/>
Soffitta >= 1,50 mt	24	sì
Altra pertinenza di servizio	32	<input checked="" type="checkbox"/>
Totale Pertinenze Mq:		82

Aggiungi Pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
147 Mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE



Superficie commerciale calcolata:		
147 Mq		
SVILUPPO del CALCOLO		
Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	105 Mq	105 Mq
Pertinenze di ornamento:	19 Mq	5,7 Mq
Pertinenze di servizio:	73 Mq	36,5 Mq
Totale pertinenze:	92 Mq	42,2 Mq
Totale immobile:	197 Mq	147 Mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 28/09/2021

Fonte di informazione: VALORI OMI AGENZIA DI ASCOLI PICENO

Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2

Indirizzo: ZONE EXTRA URBANE CON PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2022

Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: piano primo composto da: ingresso su soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, camera singola, bagno con vasca e secondo bagno, balconi su più lati. Completa il tutto un comodo posto auto privato su corte recintata

Indirizzo: Via Luigi Einaudi 35 a Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.422,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/09/2022



Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: appartamento a Casette d'Ete abitabile con posto auto.

Indirizzo: Via Giuseppe di Vittorio a Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/08/2022

Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: appartamento posto al piano rialzato in un contesto bifamiliare composto da: soggiorno con cucina abitabile, tre camere matrimoniali, un bagno, balcone. Buono stato generale, completa la soluzione un comodo magazzino di 80 mq c. a. pavimentato e una

Indirizzo: Via angeli a Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 757,58 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2022

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT

Descrizione: Situato in contesto residenziale, ma a contatto con la natura, in edificio bifamiliare edificato nel 1970 proponiamo in vendita questo appartamento situato al piano rialzato.

Indirizzo: Sant' Elpidio a mare - Castellano - Civico 1908

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/08/2022

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: Zona Cascinare proponiamo in vendita, in contesto residenziale: appartamento al piano primo in piccola palazzina in cemento armato. L'appartamento gode di un'ampia e luminosa zona giorno, perfettamente esposta e con cucina abitabile. Il disimpegno no

Indirizzo: CASCINARE

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/08/2022



Fonte di informazione: IMMOBILIARE .IT

Descrizione: appartamento luminoso, posto al piano primo su una piccola palazzina. L'appartamento di circa 110 mq. più quattro balconi di mq. 3 circa ognuno è composto da: ingresso, cucinino/tinello, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio. Garage al piano terr

Indirizzo: via Picena, San Lorenzo, Monte Urano

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 837,21 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

SI TERRA INOLTRE CONTO, NELLA COMPARAZIONE, DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

SI E' INOLTRE CONSIDERATO IL VANTAGGIO SULL'APPARTAMENTO DEGLI SPAZI ESTERNI, QUALI LE CORTI COMUNI NON CENSIBILI, CHE RECANO ALL'IMMOBILE UN MIGLIOR GODIMENTO

IN CONSIDERAZIONE DELL'INDAGINE SVOLTA SECONDO LA METODOLOGIA SU DESCRITTA , IL CTU ASSEGNA COME VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA UN VALORE PARI A 1.100,00 € MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 1.100,00 = **165.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 165.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 165.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO.

TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI.

CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	150,00	0,00	165.000,00	165.000,00
				165.000,00 €	165.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.000,00**

data 21/10/2022

il tecnico incaricato
Monia Ferroni

