



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E
MONTECOSARO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2024

creata con Tribù Office 6



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 11/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via Enrico Toti 9, frazione LA CORVA, della superficie commerciale di **167,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO SI TROVA ALL'INTERNO DI UNA PALAZZINA FAMILIARE AL PIANO PRIMO, AL QUALE SI ACCEDE DA SCALA CONDOMINIALE.

LO STESSO È COMPOSTO DA INGRESSO, ZONA PRANZO E RETROCUCINA PIÙ SOGGIORNO. IL REPARTO NOTTE, SEPARATO DAL GIORNO DA UN PORTA A VETRI È COMPOSTO DA TRE CAMERE PIÙ UN BAGNO. L'APPARTAMENTO È SERVITO DA DUE BALCONI, POI, SEMPRE DALLA SCALA CONDOMINIALE SI ACCEDE AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO ADIBITO A SOFFITTA E AL PIANO S1 (SOTTOSTRADA) ADIBITO A GARAGE E RIPOSTIGLIO, MEGLIO DESCRITTO IN SEGUITO.

LA PALAZZINA TUTTA RECINTATA CON UNA AMPIA CORTE AD USO COMUNE HA UN CANCELLO CARRABILE E UNO PEDONALE CHE DA SU STRADA VIA ENRICO TOTI. COMPLESSIVAMENTE, LA PALAZZINA, È COMPOSTA DA UN PIANO SOTTOSTRADA S1 (GARAGE + RIPOSTIGLI), PIANO TERRA, PRIMO E IL PIANO SECONDO SOTTOTETTO CON FUNZIONE DI SOFFITTA.

L'APPARTAMENTO MOLTO LUMINOSO SI TROVA IN BUONO STATO MANUTENTIVO, PRESENTA PAVIMENTI IN MARMO, TERMOSIFONI IN GHISA ALIMENTATI DA CALDAIA ALLOGGIATA IN SOFFITTA. SONO PRESENTI GLI ALLACCI DI LUCE, GAS E ACQUA, TUTTI AUTONOMI. GLI IMPIANTI TECNOLOGICI IDRICO ED ELETTRICO SONO QUELLI ORIGINARI ALLA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO, AVVENUTA INTORNO ALL'ANNO '70. LE PORTEINTERNE SONO IN LEGNO, COME PURE IL PORTONCINO D'INGRESSO, LE FINESTRE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO CON TAPPARELLE IN PVC. I BALCONI E LE RINGHIERE DI RECENTE RESTAURO. PRESENTE ANCHE L'IMPIANTO CITOFOONICO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 _PRIMO_ SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 333 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 167 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO TOTI 9, piano: 1 E 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 21/01/2021



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

A.1 box doppio, composto da GARAGE + RIPOSTIGLIO.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 333 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 161 mq, rendita 332,60 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO TOTI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 20/01/2021

Accessorio di questo lotto è il locale garage posto al piano S1, di altezza 285 cm, composto da un garage con ripostiglio e bagno, lasciato al grezzo fatta eccezione per il bagno che è stato rifinito e piastrellato. In questa porzione di piano si hanno due accessi carrabili, collegati ad una rampa laterale che ha accesso da Via Toti. Gli accessi sono chiusi da serrande avvolgibili. Il garage è inoltre collegato con una porta alla scala condominiale interna, come pure il ripostiglio. I locali sono forniti da impianto idrico ed elettrico, con impianto di illuminazione a soffitto. I ripostigli posti al piano S1 raggiungibili da scala condominiale, uno è stato lasciato al grezzo con H. media di 180 cm e l'altro rifinito ed utilizzato come camera da letto. Utilizzo quest'ultimo non consentito, in quanto nella pratica comunale, tale stanta di circa 19,8 mq utili viene dichiarata come magazzino e censita al catasto come C6. Inoltre le utenze di tutto questo piano S1 sono allacciate a quelle del piano terra, appartamento del padre dell'esecutato Sig.re DATO OSCURATO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	60,35 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 331.117,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 330.000,00
Data della valutazione:	28/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'APPARTAMENTO AL MOMENTO DEL PRIMO ACCESSO AVVENUTO IN DATA 07/02/2023 RISULTAVA OCCUPATO DALLA SIGNORA DATO OSCURATO IL CONTRATTO CHE L'ESECUTATO HA MOSTRATO (ALLEGATO ALLA PERIZIA), RISULTA ESSERE SCADUTO.

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**, iscritta il 15/02/2005 a FERMO ai nn. 296/1267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 270.000.

Importo capitale: 90.000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 334/2014 di repertorio, iscritta il 31/03/2014 a FERMO ai nn. 297/2427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 75.727,78

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 20/02/2019 a FERMO ai nn. 908/1226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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 TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA (dal 03/03/2003), con atto stipulato il 03/03/2003 a firma di SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 2557 di repertorio, trascritto il 25/03/2003 a FERMO ai nn. 1687/2620



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/11/1969 fino al 03/03/2003), con atto stipulato il 02/11/1969 a firma di NOTAIO ROSSETTI ai nn. 63067/4214 di repertorio, trascritto il 13/11/1969 a FERMO ai nn. 4059 R.P..

CON QUESTO ATTO IL SIGNOR DATO OSCURATO ACQUISISCE L'AREA DI SEDIME SU CUI POI COSTRUIRA' IL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA N. **2494 del 06/07/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 06/07/1970 con il n. PROT. 11089/1969 di protocollo, agibilità del 31/08/1973 con il n. 745 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PIANO PRIMO E SECONDO + SOFFITTA

CONCESSIONE EDILIZIA N. **443 DEL 26/11/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ESECUZIONE DI LAVORI DI RECINZIONE, presentata il 29/10/1986 con il n. PROT. 11976 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA LEGGE 28/02/1985 n. 47 N. C. E. in **Sanatoria 2133**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Piano S1 ad uso garage e ripostiglio + Aumento altezza piano S1 ad uso garage e ripostiglio + Modifiche interne Piano S1, presentata il 13/12/2003 con il n. 2133 di protocollo

CILA Per opere di manutenzione straordinaria sui frontalini dei balconi la sostituzione delle ringhiere N. **CILA n 20372**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 14/08/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 Tessuto prevalentemente residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Nella stanza al piano S1 che viene utilizzata come camera da letto, va ripristinato il suo utilizzo come magazzino

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA ENRICO TOTI 9, FRAZIONE LA CORVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via Enrico Toti 9, frazione LA CORVA, della superficie commerciale di **167,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'APPARTAMENTO SI TROVA ALL'INTERNO DI UNA PALAZZINA FAMILIARE AL PIANO PRIMO, AL QUALE SI ACCEDE DA SCALA CONDOMINIALE.

LO STESSO È COMPOSTO DA INGRESSO, ZONA PRANZO E RETROCUCINA PIÙ SOGGIORNO. IL REPARTO NOTTE, SEPARATO DAL GIORNO DA UN PORTA A VETRI È COMPOSTO DA TRE CAMERE PIÙ UN BAGNO. L'APPARTAMENTO È SERVITO DA DUE BALCONI, POI, SEMPRE DALLA SCALA CONDOMINIALE SI ACCEDE AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO ADIBITO A SOFFITTA E AL PIANO S1 (SOTTOSTRADA) ADIBITO A GARAGE E RIPOSTIGLIO, MEGLIO DESCRITTO IN SEGUITO.

LA PALZZINA TUTTA RECINTATA CON UNA AMPIA CORTE AD USO COMUNE HA UN CANCELLO CARRABILE E UNO PEDONALE CHE DA SU STRADA VIA ENRICO TOTI. COMPLESSIVAMENTE, LA PALAZZINA, È COMPOSTA DA UN PIANO SOTTOSTRADA S1 (GARAGE + RIPOSTIGLI), PIANO TERRA, PRIMO E IL PIANO SECONDO SOTTOTETTO CON FUNZIONE DI SOFFITTA.

L'APPARTAMENTO MOLTO LUMINOSO SI TROVA IN BUONO STATO MANUTENTIVO, PRESENTA PAVIMENTI IN MARMO, TERMOSIFONI IN GHISA ALIMENTATI DA CALDAIA ALLOGGIATA IN SOFFITTA. SONO PRESENTI GLI ALLACCI DI LUCE, GAS E ACQUA, TUTTI AUTONOMI. GLI IMPIANTI TECNOLOGICI IDRICO ED ELETTRICO SONO QUELLI ORIGINARI ALLA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO, AVVENUTA INTORNO ALL'ANNO '70. LE PORTEINTERNE SONO IN LEGNO, COME PURE IL PORTONCINO D'INGRESSO, LE FINESTRE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO CON TAPPARELLE IN PVC. I BALCONI E LE RINGHIERE DI RECENTE RESTAURO. PRESENTE ANCHE L'IMPIANTO CITOFOONICO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 _PRIMO_ SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 333 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 167 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO TOTI 9, piano: 1 E 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL



21/01/2021

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



ingresso condominiale da corte esterna



retro cucina



sala da pranzo



soggiorno



camera da letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE NON E' MUNITO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA _ APE

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
utile	netta				
superficie	110,00	x	110 %	=	121,00
APPARTAMENTO					
BALCONI	12,00	x	30 %	=	3,60
SOFFITTA >= 1,50 MT = 86 MQ	86,00	x	50 %	=	43,00
Totale:	208,00				167,60



PIANTA PIANO PRIMO H. 3 METRI
 SUA 110 MQ
 BALCONI 12 MQ
PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO
 SUA soffitta maggiore < H 1,50 m = 86 MQ
PLANIMETRIA SOFFITTA

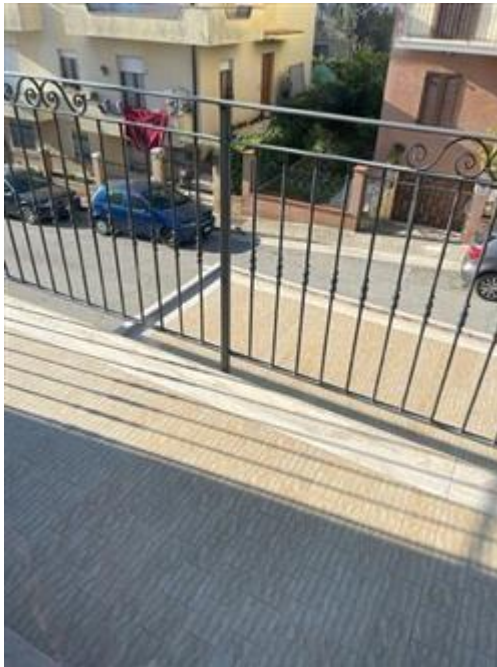




SOFFITTA



SOFFITTA



BALCONI



PLANIMETRIA GARAGE + RIPOSTIGLIO

ACCESSORI:

box doppio, composto da GARAGE + RIPOSTIGLIO.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 333 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 161 mq, rendita 332,60 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO TOTI 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 20/01/2021

Accessorio di questo lotto è il locale garage posto al piano S1, di altezza 285 cm, composto da un garage con ripostiglio e bagno, lasciato al grezzo fatta eccezione per il bagno che è stato rifinito e piastrellato. In questa porzione di piano si hanno due accessi carrabili, collegati ad una rampa laterale che ha accesso da Via Toti. Gli accessi sono chiusi da serrande avvolgibili. Il garage è inoltre collegato con una porta alla scala condominiale interna, come pure il ripostiglio. I locali sono forniti



da impianto idrico ed elettrico, con impianto di illuminazione a soffitto. I ripostigli posti al piano S1 raggiungibili da scala condominiale, uno è stato lasciato al grezzo con H. media di 180 cm e l'altro rifinito ed utilizzato come camera da letto. Utilizzo quest'ultimo non consentito, in quanto nella pratica comunale, tale stanta di circa 19,8 mq utili viene dichiarata come magazzino e censita al catasto come C6. Inoltre le utenze di tutto questo piano S1 sono allacciate a quelle del piano terra, appartamento del padre dell'esecutato Sig.re DATO OSCURATO

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUL GARAGE + BAGNO + RIPOSTIGIO	165,00	x	35 %	=	57,75
SUL ripostiglio con H. inferiore a 185 cm	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	178,00				60,35





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: L'appartamento è composto da un'accogliente zona giorno, cucina abitabile, tre camere di cui due matrimoniali e una cameretta. Presenti due bagni di cui uno padronale. La proprietà si completa con ampi balconi su tutte le stanze e comodo garage al pi

Indirizzo: ZONA MONTAGNOLA porto sant'elpidio

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TEMPOCASA

Descrizione: appartamento ultimo piano in palazzina panoramica della corva. internamente è composto da zona giorno con cucina abitabile e uscita su ampio balcone, camera amtrimonaile, cameretta doppia, bagno e garage. l'immobile si vende completo di arredo in buo

Indirizzo: via E Toti, Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.789,47 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TEMPOCASA

Descrizione: appartamento ,in piccolo contesto di sole 2 unità immobiliari, SENZA SPESE CONDOMINIALI , in posizione comodissima La proprietà si compone di appartamento al piano secondo circa 85 mq suddivisi in soggiorno, cucina, camera matrimoniale, due camere si

Indirizzo: Porto Sant'Elpidio, zona Faleriense,

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 147.000,00 pari a 1.651,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TEMPOCASA

Descrizione: L'appartamento in ottime condizioni si suddivide in ampia zona giorno con angolo cottura, studio, bagno con vasca , camera matrimoniale con bagno, ampi balconi e garage al piano terra. L'immobile gode di un ottima esposizione sul lato sud /est molto

Indirizzo: Porto Sant'Elpidio zona sud

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TEMPOCASA

Descrizione: appartamento in palazzina con sole tre unita' abitative ristrutturata di recente. l'immobile si trova al terzo piano e anch'esso e' stato totalmente ristrutturato, con impianti, infissi e bagno totalmente nuovi! internamente si divide in zona giorno

Indirizzo: via E Toti, Centro, Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.130,43 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TEMPOCASA

Descrizione: in zona tranquilla della corva proponiamo in vendita questo bellissimo appartamento molto luminoso in piccola palazzina familiare senza nessuna spesa di condominio e cosi' composto: ampio ingresso con uscita su balcone luminoso, cucinino con camino e

Indirizzo: via Corva, Centro, Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 96



Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.541,67 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 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.

CONSIDERATO INOLTRE CHE LA PALAZZINA E' COMPOSTA DA DUE SOLI APPARTAMENTI E UN DISCRETO SPAZIO ESTERNO CONDOMINIALE

VALUTATO INOLTRE CHE IL VALORE OMI STABILITO PER LE ABITAZIONI CIVILI IN STATO MANUTENTIVO NORMALE DELLA ZONA VA DA UN MINIMO DI 1.100 € A UN MASSIMO DI 1500 € AL MQ

FATTE TUTTE LE DOVUTE VALUTAZIONI IL CTU ASSEGNA AL LOTTO UN VALORE PARI A 1650,00 € / MQ

DECURTANDO POI UNA CIFRA PARI A 45.000,00 PERCHE' UNA PARTE DEI LOCALI POSTI AL PIANO S1, LOCALI GARAGE E RIPOSTIGIO DI CIRCA 150 MQ, SONO RIMASTI AL GREZZO E DEVONO, INOLTRE, ESSERE RESE INDIPENDENTI LE UTENZE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	167,60	x	1.650,00	=	276.540,00
Valore superficie accessori:	60,35	x	1.650,00	=	99.577,50
					376.117,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per la porzione di immobile sito al piano S1 lasciato al grezzo e per rendere autonomi gli allacci.	-45.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 331.117,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 331.117,50

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 INTEMPI 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 FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

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	167,60	60,35	331.117,50	331.117,50
				331.117,50 €	331.117,50 €

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: **€. 331.117,50**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1.117,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 330.000,00**



data 28/02/2024

il tecnico incaricato
Monia Ferroni

