



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI Banca S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Palmisano Milena

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Matteo Tomassini

CF: TMSMT74R30D542L

con studio in FERMO (AP) VIA NAZIONALE 197

telefono: 3282048400

email: geom.tomassini.matteo@gmail.com

PEC: matteo.tomassini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONTEGRANARO VIA FILIPPO TURATI 91/F, della superficie commerciale di **153,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano primo sotto-strada di un edificio residenziale/commerciale.

L'edificio è composto da 2 edifici adiacenti che a loro volta sono composti da tre blocchi a schiera che si sviluppano da cielo a terra sfalsati in altezza tra loro di circa un piano.

Ogni blocco è composto da una abitazione che si sviluppa sui piani terra, primo e secondo, e da un negozio o magazzino al piano primo sotto-strada seminterrato.

Ogni blocco inoltre è identificato al catasto con una particella diversa e l'unità in questione ricade nell'ultimo blocco verso Sud identificato con la particella 648.

L'edificio composto da sei blocchi sfalsati presenta come detto varie particelle catastali ognuna identificante il singolo blocco, tutti e sei i blocchi sono poi circondati dalla particella 256 che identifica la strada che permette l'accesso e l'uscita alle varie unità che compongono l'edificio.

Detta particella risulta intestata catastalmente al proprietario originario.

La particella in questione non è rappresentata negli elaborati planimetrici dell'edificio interessato ma di fatto è una servitù di passaggio a tutti gli effetti, anche perché è l'unica strada che permette l'accesso al complesso immobiliare. Inoltre la particella era ricompresa nell'area interessata dal progetto dei due stabili, indicata come strada e parcheggi, quindi di fatto fa parte a tutti gli effetti dell'immobile.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, presenta due frustoli di corte uno a est e l'altro a ovest del fabbricato. Il primo esclusivo dell'abitazione ai piani terra, primo e secondo e l'altro esclusivo del negozio oggetto di perizia.

L'edificio ha una struttura in c.a. con tamponatura in laterizio intonacato e tinteggiato, i solai sono in laterocemento.

Le corti presentano dei muretti con o senza ringhiera in metallo a limitazioni dei confini laterali mentre nel lato di ingresso sono aperte.

Il negozio come detto ricade nel piano seminterrato si sviluppa su un solo livello con ingresso da corte esclusiva.

Esso è composto da diversi locali di cui molti destinati come ripostigli e disimpegno e presenta un bagno con antibagno nell'angolo in fondo provvisto di una piccola finestra.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1988, il negozio che già era presente nel primo progetto venne poi modificato in corso d'opera nel 1993 e trasformato in magazzino con una pratica del 1998. Nel 2006 venne poi riportato alla destinazione a negozio.

L'unità presenta una sola ampia vetrata nella parte di ingresso occupante tutta la facciata libera e una finestra nel bagno. Il resto delle pareti non presentano aperture.

Internamente i locali sono suddivisi con divisori in parte in laterizio intonacato e tinteggiato ed in parte realizzati con strutture in ferro e pannelli in cartongesso tinteggiato. Sul solaio presenta un controsoffitto con pannelli in fibra che coprono il solaio in laterocemento che si presenta privo di intonacatura. I locali sono tutti pavimentati con piastrelle in ceramica e nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in PVC e le finestre sono in alluminio.

E presente l'impianto elettrico ma non è stato possibile verificare il funzionamento.

Non è presente un impianto termico completo: è presente una caldaia a metano, alcuni locali presentano la predisposizione per l'alloggiamento dei radiatori collegati ad un collettore ma non sono presenti i radiatori. Il resto delle stanze non presenta alcun tipo di impianto di riscaldamento.

Non è stato possibile verificare il funzionamento della caldaia e dell'impianto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificato al fg.17 particella 648 sub.2 che è stata oggetto di variazione (AP0100600 del 27/07/2006) a seguito della pratica edilizia del 2006 per cambio di destinazione ed oggi è identificato fg.17 particella 648 sub.3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 306 sotto al solaio 284 sotto al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 648 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 108 mq, rendita 2.370,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI, piano: PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.000,00
Data della valutazione:	13/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla lettura della relazione notarile allegata al fascicolo di causa e da un confronto con le formalità rilevate sul portale sister sono stati individuati le iscrizioni e pignoramenti riportati al punto 4.2

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 24/04/2006 ai nn. r.p.900 r.g.3934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €247.500,00.

Importo capitale: €165.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fg.17 particella 648 sub.2 (oggi sub 3)

ipoteca **legale**, iscritta il 06/04/2011 ai nn. r.p. 560 r.g. 2731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 77.655,08.

La formalità è riferita solamente a fg.17 particella 648 sub.3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/02/2021 ai nn. r.p.1084 r.g.1441, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg.17 particella 648 sub.2 (oggi sub.3)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Da quanto appreso dai proprietari delle altre unità non dovrebbe essere costituito il condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della relazione notarile allegata al fascicolo di causa e da un confronto con le trascrizioni rilevate sul portale sister sono state individuati i seguenti titoli

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2005), con atto stipulato il 27/09/2005 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. rep.29115/6394 di repertorio, trascritto il 24/10/2005 ai nn. rp.5848 r.g.9398.

Il titolo è riferito solamente a fg.17 part.648 sub.2 (oggi sub.3)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1998 fino al 27/09/2005), con atto stipulato il 29/12/1998 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. rep.115678/12017 di repertorio, trascritto il 28/01/1999 ai nn. r.p. 517 r.g.674.

Il titolo è riferito solamente a fg.17 particella 648 sub.2 (oggi sub.3)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti tramite PEC in data 17/05/2023 prot.12522 mi è stata consegnata copia delle pratiche edilizia in data 08/06/2023.

Dall'esame delle pratiche (che vengono elencate di seguito), mi è stato possibile verificare che l'immobile è stato realizzato con Concessione per esecuzione lavori n.19bis/88 del 12/07/1988.

La concessione è stata poi oggetto di rinnovo il 24/08/1992 a seguito della richiesta prot.5109 del 22/05/1992.

Successivamente è stata presentata una variante con richiesta prot.9024/92 del 14/09/1992 pratica 121/93 rilasciata il 23/12/1993 con la quale venivano apportate modifiche ai prospetti e modifiche interne ai vari piani in particolare il negozio al piano terra che veniva suddiviso in tre distinti negozi.

Nel 09/07/1998 con protocollo 11078 viene richiesto il rilascio di una concessione edilizia per il cambio di destinazione del negozio a magazzino, rilasciata con il numero 50 del 20/10/1998.

Nel 02/11/2005 prot.2005/18642 la proprietà attuale richiede il rilascio di Permesso di Costruire per cambiare la destinazione del locale da Magazzino a negozio e viene rilasciato il PdC n.2006/15 del 14/02/2006. I lavori vengono ultimati nel 06/04/2006.

Nel fascicolo consegnato e visionato non vi è traccia dell'agibilità del locale né antecedente alla pratica del 2006 e neanche successiva, per cui non è stato possibile verificare se vi fossero dichiarazioni di conformità degli impianti o altre dichiarazioni riguardanti l'agibilità ad eccezione del collaudo statico recuperato in altre agibilità di altre unità dello stesso edificio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **19-bis/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione palazzina per civili abitazioni, presentata il 25/01/1988, rilasciata il 12/07/1988. Riguardava le particelle 256-261 del foglio 17

Concessione di eseguire attività edilizia N. **pratica n.19bis/88-A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo concessione 19bis/88, presentata il 22/05/1992 con il n. prot.5109 di protocollo, rilasciata il 24/08/1992

Concessione N. **pratica 121/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione per modifica ai prospetti con traslazione di alcune aperture precedenti e la modifica parziale della ripartizione interne da apportare alla concessione edilizia 19bis/88, presentata il 14/09/1992 con il n. prot.9024 di protocollo, rilasciata il 10/06/1993

Concessione N. **58**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione da negozio a magazzino deposito, presentata il 09/07/1998 con il n. prot.11078 di protocollo, rilasciata il 20/10/1998.

Nella concessione sono indicati sia la via che i dati catastali errati. forse trattasi di refuso di altra concessione non riguardante l'immobile in questione.

Permesso di Costruire N. **2006/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Mutamento della destinazione d'uso da magazzino a negozio, presentata il 02/11/2005 con il n. prot.2005/18642 di protocollo.

Riguarda l'immobile identificato al NCEU al fg.17 part.648 sub.2 (oggi sub.3) Via filippo turati 91/f

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo dell'unità interessata e dal confronto di questo con le varie pratiche edilizie è emerso quanto segue:

1. L'ingombro massimo della sagoma dell'unità in pianta si discosta di pochi centimetri rispetto al progetto originario. Va detto che nel progetto le misure riportate sono poche e quindi un controllo dettagliato non è stato possibile, ma essendo riportate le misure massime e rilevando con righello dal disegno le dimensioni posso affermare appunto che la sagoma in pianta si discosta di pochi centimetri;
2. L'altezza del locale dal pavimento a sotto le pignatte del solaio di copertura presenta un'altezza maggiore di 5/6 cm;
3. La ripartizione interna, rispetto al PdC del 2006, presenta delle modeste incongruenze rispetto alle misure riportate nella planimetria quotata allegata alla relazione (nel progetto non vi sono riportate misure);
4. I lati del portico sull'elaborato risultano aperti mentre sul posto risultano completamente chiusi.

Dette irregolarità possono essere regolarizzate come segue:

Punto 1: le differenze sono minime e tutte ricomprese nelle tolleranze costruttive dell'art.34bis del DPR 380/01 ss.mm.ii.;

Punto 2: la differenza di altezza vista l'assenza dell'intonaco può essere ricompresa nelle tolleranze costruttive dell'art.34bis del DPR 380/01 ss.mm.ii.;

Punto 3: le incongruenze potrebbero essere frutto di errori grossolani nell'elaborato grafico ovvero frutto di modifiche in corso dei lavori non denunciate all'ufficio. Dette modifiche potrebbero essere oggetto di sanatoria presentando una pratica ai sensi dell'art.6bis del DPR 380/01.

Punto 4: bisognerà presentare una pratica di sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 insieme alla pratica per le diverse misure interne.

Inoltre, andrebbe aggiornata la planimetria catastale.

Vista poi l'assenza dell'agibilità sarebbe opportuno presentare una pratica per l'ottenimento dell'agibilità previa verifica della rispondenza degli impianti alle normative vigenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modeste modifiche interne (le misure riportate nella planimetria allegata alla relazione della pratica del 2006 non corrispondono con quelle sul posto in alcuni locali) e modifiche prospettiche (normativa di riferimento: DPR 380/01 ss.mm.ii.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di sanatoria ai sensi dell'art.6 e 37 del DPR380/01: €3.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presentazione richiesta di agibilità

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCIA per agibilità (compresa sanzione massima e diritti): €1.200,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste modifiche delle misure interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MONTEGRANARO VIA FILIPPO TURATI 91/F

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTEGRANARO VIA FILIPPO TURATI 91/F, della superficie commerciale di **153,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano primo sotto-strada di un edificio residenziale/commerciale.

L'edificio è composto da 2 edifici adiacenti che a loro volto sono composti da tre blocchi a schiera che si sviluppano da cielo a terra sfalsati in altezza tra loro di circa un piano.

Ogni blocco è composto da una abitazione che si sviluppa sui piani terra, primo e secondo, e da un negozio o magazzino al piano primo sotto-strada seminterrato.

Ogni blocco inoltre è identificato al catasto con una particella diversa e l'unità in questione ricade nell'ultimo blocco verso Sud identificato con la particella 648.

L'edificio composto da sei blocchi sfalsati presenta come detto varie particelle catastali ognuna identificante il singolo blocco, tutti e sei i blocchi sono poi circondati dalla particella 256 che identifica la strada che permette l'accesso e l'uscita alle varie unità che compongono l'edificio.

Detta particella risulta intestata catastalmente al proprietario originario.

La particella in questione non è rappresentata negli elaborati planimetrici dell'edificio interessato ma di fatto è una servitù di passaggio a tutti gli effetti, anche perché è l'unica strada che permette l'accesso al complesso immobiliare. Inoltre la particella era ricompresa nell'area interessata dal progetto dei due stabili, indicata come strada e parcheggi, quindi di fatto fa parte a tutti gli effetti dell'immobile.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte, presenta due frustoli di corte uno a est e l'altro a ovest del fabbricato. Il primo esclusivo dell'abitazione ai piani terra, primo e secondo e l'altro esclusivo del negozio oggetto di perizia.

L'edificio ha una struttura in c.a. con tamponatura in laterizio intonacato e tinteggiato, i solai sono in laterocemento.

Le corti presentano dei muretti con o senza ringhiera in metallo a limitazioni dei confini laterali mentre nel lato di ingresso sono aperte.

Il negozio come detto ricade nel piano seminterrato si sviluppa su un solo livello con ingresso da corte esclusiva.

Esso è composto da diversi locali di cui molti destinati come ripostigli e disimpegno e presenta un bagno con antibagno nell'angolo in fondo provvisto di una piccola finestra.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1988, il negozio che già era presente nel primo progetto venne poi modificato in corso d'opera nel 1993 e trasformato in magazzino con una pratica del 1998. Nel 2006 venne poi riportato alla destinazione a negozio.

L'unità presenta una sola ampia vetrata nella parte di ingresso occupante tutta la facciata libera e una finestra nel bagno. Il resto delle pareti non presentano aperture.

Internamente i locali sono suddivisi con divisorio in parte in laterizio intonacato e tinteggiato ed in

parte realizzati con strutture in ferro e pannelli in cartongesso tinteggiato. Sul solaio presenta un controsoffitto con pannelli in fibra che coprono il solaio in laterocemento che si presenta privo di intonacatura. I locali sono tutti pavimentati con piastrelle in ceramica e nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in PVC e le finestre sono in alluminio.

E presente l'impianto elettrico ma non è stato possibile verificare il funzionamento.

Non è presente un impianto termico completo: è presente una caldaia a metano, alcuni locali presentano la predisposizione per l'alloggiamento dei radiatori collegati ad un collettore ma non sono presenti i radiatori. Il resto delle stanze non presenta alcun tipo di impianto di riscaldamento.

Non è stato possibile verifica il funzionamento della caldaia e dell'impianto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificato al fg.17 particella 648 sub.2 che è stata oggetto di variazione (AP0100600 del 27/07/2006) a seguito della pratica edilizia del 2006 per cambio di destinazione ed oggi è identificato fg.17 particella 648 sub.3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di 306 sotto al solaio 284 sotto al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 648 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 108 mq, rendita 2.370,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI, piano: PRIMO SOTTOSTRADA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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
Negozi	140,00	x	100 %	=	140,00
Portico	17,00	x	50 %	=	8,50
corte	49,00	x	10 %	=	4,90
Totale:	206,00				153,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Negozio
Indirizzo: via R. Sanzio 2, Montegranaro
Superfici principali e secondarie: 132
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.200,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Locale commerciale in vendita
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo: 37.000,00 pari a 740,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: locale commerciale
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quotazioni OMI sito agenzia delle entrate
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.350,00
Note: stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione verrà fatta in base al valore al metro quadrato di superficie utile lorda del bene oggetto di stima sulla base dei prezzi della zona.

Per quantificare il valore del bene in oggetto, si è dapprima effettuata una ricerca sul portale comparabiliitalia.it per ricercare atti di compravendita nel periodo 2018/2022 di immobili simili a quello interessato ma non si sono trovati immobili compravenduti in quel lasso temporale.

A questo punto si è fatta una ricerca sul portale dell'agenzia delle entrate per verificare i valori OMI della zona in cui ricade l'immobile da questa si è ricavato che secondo l'agenzia delle entrate i negozi con uno stato di conservazione normale hanno un valore che può essere ricompreso tra €1000,00 e €1500,00.

Dopo di che si è effettuata una ricerca sul portale di annunci immobiliare.it dal quale si sono individuati alcuni immobili commerciali in vendita con prezzo al mq. che va da 600 a 750 euro.

Considerato che appare più verosimile il valore appreso dagli annunci immobiliari si è preso a riferimento questi ultimi come base di partenza.

Dopo di che tenuto conto dello stato di manutenzione del bene, dell'assenza di un impianto di riscaldamento completo si è deciso di prendere come riferimento il valore minimo scaturito dagli annunci e cioè €600,00 al metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,40 x 600,00 = **92.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.040,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto come meglio riportato alla voce "sviluppo valutazione" è stato valutato in base al valore al metro quadrato di superficie utile lorda sulla base dei prezzi delle zone.

Si è tenuto conto poi dello stato di manutenzione e dell'assenza di un impianto termico sufficiente per l'unità.

Dal valore scaturito si sono sottratti i costi per le sanatorie edilizie e catastali e al valore che ne è scaturito è stato applicato un ulteriore sconto percentuale per individuare il più corretto valore per l'immediata vendita giudiziaria oltre che per eventuali vizi non riscontrati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Portale SISTER, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Portale SISTER, ufficio tecnico di Comune di Montegranaro, agenzie: sito immobiliare.it, ed inoltre: comparabiliitalia.it

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	negozio	153,40	0,00	92.040,00	92.040,00
				92.040,00 €	92.040,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.940,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 13.041,00**

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: **€ 899,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.000,00**

data 13/06/2023

il tecnico incaricato
Matteo Tomassini