



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 16/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GUBER S.P.A. (PROCURATORE DI RELEASE S.P.A.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:  
IVG Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2023

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 16/2014

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a BELMONTE PICENO VIALE ROMA, della superficie commerciale di **163,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI VILLETTA A SCHIERA DI TESTA CON UN GIARDINO ANNESSO, TOTALMENTE RECINTATA CON INGRESSO AUTONOMO SIA CARRABILE CHE PEDONALE DA STRADA VIA DEI SIBILLINI. L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA TRE PIANI: AL PIANO SOTTOSTRADA VI E' IL BOX AUTO, PIU' LOCALI MAGAZZINO, AL PIANO TERRA VI E' TUTTA LA ZONA GIORNO, COSTITUITA DA AMPIO SALONE CON CAMINETTO, UNA CUCINA ED UN BAGNO.

IL PIANO GIORNO SI COLLEGA AL SOTTOSTANTE (GARAGE) E SUPERIORE (ZONA NOTTE) CON UNA SCALA INTERNA; LO STESSO E' SERVITO DA UN BALCONE CHE DA SU VIA DEI SIBILLINI E DA UN PICCOLO PORTICO CHE AFFACCIA SUL GIARDINO RETROSTANTE DELL'ABITAZIONE.

INVECE LA ZONA NOTTE SI TROVA AL PIANO PRIMO, COSTITUITA DA TRE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO, SERVITA DA DUE PICCOLI BALCONI.

IL PIANO NOTTE E GIORNO SONO COLLEGATI DA UNA SCALA A VISTA IN LEGNO, GLI APPARTAMENTI SONO COMPLETATI CON FINITURE DI PREGIO; ENTRAMBI I PIANI PRESENTANO UN PAVIMENTO IN MONOCOTTURA, GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON VETRO TERMICO E PERSIANE IN PVC + ZANZARIERE, PORTE INTERNE IN LEGNO, QUELLE DEL PIANO TERRA DECORATE, BAGNI E CUCINA PIASTRELLATI A 2 METRI. L'ARIA CONDIZIONATA E' INCLUSA SIA AL PIANO GIORNO CHE A QUELLO NOTTE. DAL PIANO NOTTE VI E' UNA BOTOLA CHE GARANTISCE L'ISPEZIONE AL SOTTOTETTO.

IL PIANO SOTTOSTRADA ALTO 250 CM HA DELLE APERTURE A BOCCA DI LUPO, LE PARETI INTONACATE, I PAVIMENTI A TERRA, PORTE IN LEGNO, TRANNE LA PORTA BASCULANTE IN FERRO CHE DA ACCESSO CARRABILE AL GARAGE. LA SCALA CHE PORTA AL PIANO SUPERIORE E' RIVESTITA CON PIETRA LOCALE. TUTTE LE PARETI SONO TRATTATE CON INTONACO CIVILE

IL FABBRICATO E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO, DI IMPIANTO CON RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALDAIA POSTA IN CUCINA, DI CORPI SCALDANTI PER MEZZO DI RADIATORI IN GHISA , DI IMPIANTO IDRO-SANITARIO, DI IMPIANTO TV E DI CITOFONO. GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINARI DEGLI ANNI DI COSTRUZIONE, 1995 CIRCA.

LA STESSA SI TROVA IN UNA BELLA E TRANQUILLA ZONA RESIDENZIALE DI BELMONTEPICENO, DOVE A PIEDE SI PUO' RAGGIUNGERE COMODAMENTE' IL CENTRO STORICO, IL SUPERMERCATO, LA FARMACIA E LE SCUOLE. ALLA STESSA NON MANCANO INOLTRE BEI PANORAMI VERSO I SIBILLINI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 598 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMA, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- foglio 8 particella 598 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

**A.1 box doppio**, composto da GARAGE + CANTINA.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 598 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>163,75 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 163.750,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 163.000,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>01/09/2023</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 29/01/2002 a firma di ROSSI ALFONSO ai nn. 156555/17983 di repertorio, iscritta il 06/02/2002 a FERMO ai nn. 165/886, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo capitale: 232.405,50.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE DEL 09/082021

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/08/2009 a firma di DE SIO VINCENZO MARIA ai nn. 4110/2597 di repertorio, registrata il 10/08/2009 a FERMO ai nn. 1591/7025, iscritta il 10/08/2009 a FERMO ai nn.



1591/7025, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO.

Importo capitale: 300.000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/02/2010 a firma di ROSSI ALFONSO ai nn. 219414/30835 di repertorio, iscritta il 10/03/2010 a FERMO ai nn. 400/1684, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rientro di esposizione debitoria.

Importo capitale: 200.000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/05/2012 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 519/2012 di repertorio, iscritta il 09/01/2013 a FERMO ai nn. 14/186, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/01/2002 a firma di ROSSI ALFONSO ai nn. 156555/17983 di repertorio, iscritta il 09/08/2021 a FERMO ai nn. 820/7014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

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

pignoramento, stipulata il 16/01/2014 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 80 di repertorio, trascritta il 03/02/2014 a FERMO ai nn. 515/746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 10/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 684 di repertorio, trascritta il 05/05/2014 ai nn. 3195/2366, 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:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/01/2002), con atto stipulato il 29/01/2002 a firma di ALFONSO ROSSI ai nn. 156554/17982 di repertorio, trascritto il 06/02/2002 a FERMO ai nn. 578.

VERDECCHIA CLAUDIO CONIUGATO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 01/01/1994 fino al 27/06/1997)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/06/1997 fino al 29/01/2002), con atto stipulato il 27/06/1997 a firma di ALFONSO ROSSI ai nn. 96627 di repertorio, trascritto il 28/07/1997 a FERMO ai nn. 2874



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

***FACENDO SEGUITO AL SOPRALLUOGO EFFETTUATO E TENUTO CONTO DEL CONFRONTO CON LA DOCUMENTAZIONE TECNICA DISPONIBILE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BELMONTE PICENO, SI RITIENE DI STABILIRE CHE NON VI SIANO OPERE ABUSIVE RELATIVE ALL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA.***

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E. N°03/94 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI CASE A SCHIERA, rilasciata il 05/08/1994 con il n. 03/94 di protocollo, agibilità del 17/07/1996 con il n. 13/96 di protocollo

C.E. DI VARIANTE N. C.E. N° 20/94 VARIANTE e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI CASE A SCHIERA , presentata il 29/10/1994 con il n. 20/94 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 56. AREE V \_ AMBITI ANNESSI ALLE INFRASTRUTTURE A MAGGIORE INTENSITA' DI TRAFFICO \_ ART. 23 NTA P.P.A.R Art. 23 -Ambiti di tutela dei crinali Il PRG individua i crinali a minore livello di compromissione paesistico-ambientale e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela. All'interno di tali ambiti di tutela sono vietati: a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità; c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis delle NTA del PPAR con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle stesse NTA. All'interno di tali ambiti di tutela ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di sistemazioni a verde, con l'obiettivo di attenuare l'impatto visivo dei nuovi edifici e delle situazioni di maggior degrado eventualmente esistenti

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 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 BELMONTE PICENO VIALE ROMA

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a BELMONTE PICENO VIALE ROMA, della superficie commerciale di **163,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI VILLETTA A SCHIERA DI TESTA CON UN GIARDINO ANNESSO, TOTALMENTE RECINTATA CON INGRESSO AUTONOMO SIA CARRABILE CHE PEDONALE DA STRADA VIA DEI SIBILLINI. L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA TRE PIANI: AL PIANO SOTTOSTRADA VI E' IL BOX AUTO, PIU' LOCALI MAGAZZINO, AL PIANO TERRA VI E' TUTTA LA ZONA GIORNO, COSTITUITA DA AMPIO SALONE CON CAMINETTO, UNA CUCINA ED UN BAGNO.

IL PIANO GIORNO SI COLLEGA AL SOTTOSTANTE (GARAGE) E SUPERIORE (ZONA NOTTE) CON UNA SCALA INTERNA; LO STESSO E' SERVITO DA UN BALCONE CHE DA SU VIA DEI SIBILLINI E DA UN PICCOLO PORTICO CHE AFFACCIA SUL GIARDINO RETROSTANTE DELL'ABITAZIONE.

INVECE LA ZONA NOTTE SI TROVA AL PIANO PRIMO, COSTITUITA DA TRE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO, SERVITA DA DUE PICCOLI BALCONI.

IL PIANO NOTTE E GIORNO SONO COLLEGATI DA UNA SCALA A VISTA IN LEGNO, GLI APPARTAMENTI SONO COMPLETATI CON FINITURE DI PREGIO; ENTRAMBI I PIANI PRESENTANO UN PAVIMENTO IN MONOCOTTURA, GLI INFISSI SONO IN LEGNO CON VETRO TERMICO E PERSIANE IN PVC + ZANZARIERE, PORTE INTERNE IN LEGNO, QUELLE DEL PIANO TERRA DECORATE, BAGNI E CUCINA PIASTRELLATI A 2 METRI. L'ARIA CONDIZIONATA E' INCLUSA SIA AL PIANO GIORNO CHE A QUELLO NOTTE. DAL PIANO NOTTE VI E' UNA BOTOLA CHE GARANTISCE L'ISPEZIONE AL SOTTOTETTO.

IL PIANO SOTTOSTRADA ALTO 250 CM HA DELLE APERTURE A BOCCA DI LUPO, LE PARETI INTONACATE, I PAVIMENTI A TERRA, PORTE IN LEGNO, TRANNE LA PORTA BASCULANTE IN FERRO CHE DA ACCESSO CARRABILE AL GARAGE. LA SCALA CHE PORTA AL PIANO SUPERIORE E' RIVESTITA CON PIETRA LOCALE. TUTTE LE PARETI SONO TRATTATE CON INTONACO CIVILE

IL FABBRICATO E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO, DI IMPIANTO CON RISCALDAMENTO AUTONOMO CON CALDAIA POSTA IN CUCINA, DI CORPI SCALDANTI PER MEZZO DI RADIATORI IN GHISA , DI IMPIANTO IDRO-SANITARIO, DI IMPIANTO TV E DI CITOFONO. GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINARI DEGLI ANNI DI COSTRUZIONE, 1995 CIRCA.

LA STESSA SI TROVA IN UNA BELLA E TRANQUILLA ZONA RESIDENZIALE DI BELMONTEPICENO, DOVE A PIEDE SI PUO' RAGGIUNGERE COMODAMENTE' IL CENTRO STORICO, IL SUPERMERCATO, LA FARMACIA E LE SCUOLE. ALLA STESSA NON MANCANO INOLTRE BEI PANORAMI VERSO I SIBILLINI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 598 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMA, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA

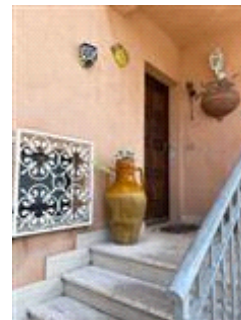




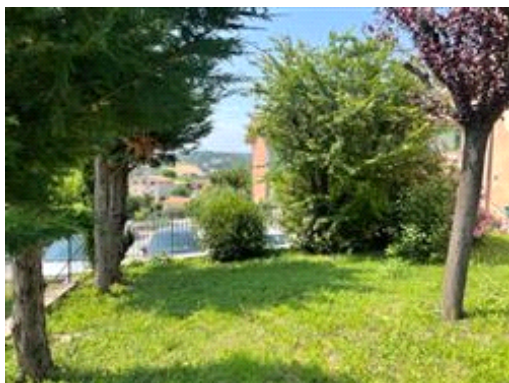
### DEI DATI DI SUPERFICIE

- foglio 8 particella 598 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



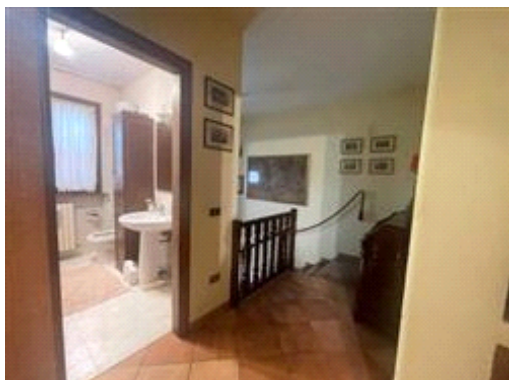
INGRESSO



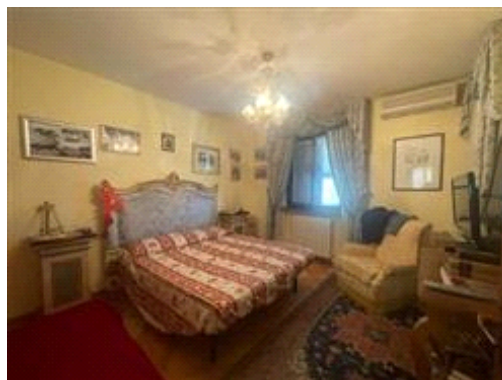
GIARDINO



SOGGIORNO PIANO TERRA



ZONA NOTTE PIANO PRIMO



### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della  
media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della  
media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

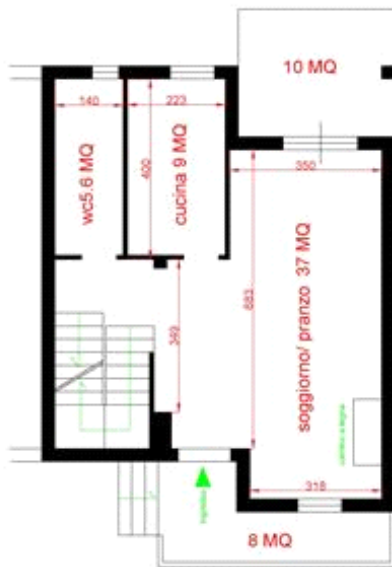
## CONSISTENZA:

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

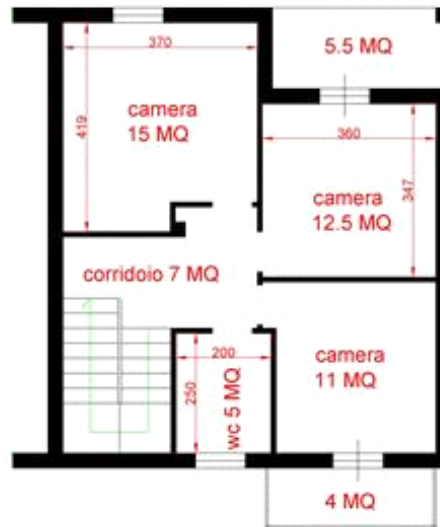
| descrizione   | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| SUPERFICIE UTILE<br>ABITABILE PIANTO TERRA<br>E PRIMO | 105,00        | x | 110 %  | = | 115,50        |
| BALCONI COMUNICANTI<br>ALL'APPARTAMENTO               | 28,00         | x | 25 %   | = | 7,00          |
| GIARDINO  | 240,00        | x | 5 %    | = | 12,00         |
| SUPERFICIE UTILE NETTA<br>GARAGE                      | 40,00         | x | 60 %   | = | 24,00         |
| SUPERFICIE UTILE NETTA<br>CANTINA                     | 15,00         | x | 35 %   | = | 5,25          |
| <b>Totale:</b>  | <b>428,00</b> |   |        |   | <b>163,75</b> |



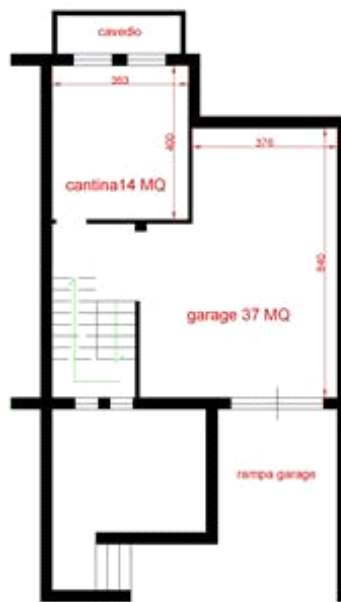




PIANTA PIANO TERRA H. 2,70 METRI  
SUA 51.5 MQ  
balconi 18 MQ



PIANTA PIANO PRIMO H. 2,70 METRI  
SUA 50.5 MQ  
balconi 9.5 MQ



PIANTA PIANO INTERRATO H. 2,50 METRI  
cantina/garage 51 MQ

**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da GARAGE + CANTINA.

Identificazione catastale:

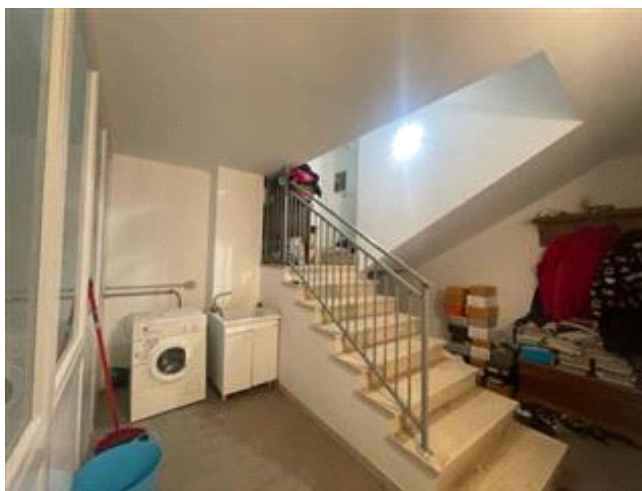
- foglio 8 particella 598 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq,



rendita 68,79 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



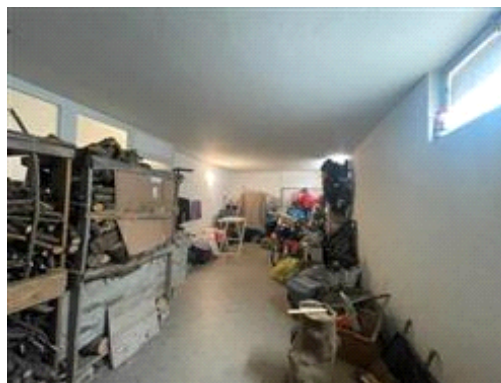
INGRESSO GARAGE



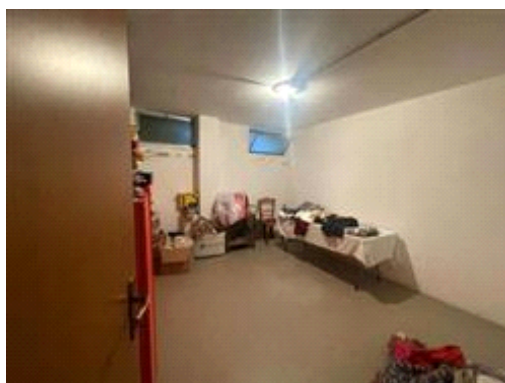
COLLEGAMENTO AI PIANI SUPERIORI CON SCALA



GARAGE



GARAGE



CANTINA

**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: 22/08/2023

Fonte di informazione: PUZIELLI IMMOBILIARE

Descrizione: Villetta a schiera 3 piani 180 m<sup>2</sup> commerciali 4 locali 2 bagni Balcone Garage/posto auto incluso nel prezzo Buono stato Armadi a muro Cantina Riscaldamento autonomo

Indirizzo: via dei Sibillini, 3 Belmonte Piceno

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Vendesi villetta a schiera in ottimo stato, composta da piano seminterrato 95 mq adibito ad autorimessa, piano terra residenziale 97 mq con cucina, zona pranzo, soggiorno, camera, piano primo 85 mq con 3 ampie camere e due bagni con balconi. L'abitaz

Indirizzo: via Gaspare Spontini 13, Montottone

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 869,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/08/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE RE CASA

Descrizione: L'agenzia Re Casa Immobiliare snc di Servigliano propone in vendita villino a schiera a Falerone, in provincia di Fermo nelle Marche. Villino per complessivi 177 mq abitativi disposti su tre piani fuori terra, sito nella periferia di piane di Faleron

Indirizzo: via Volpi, Falerone

Superfici principali e secondarie: 177

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 932,20 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/08/2023

Fonte di informazione: VINCI PROPERTIES

Descrizione: Villetta a schiera in mattoni a vista su quattro piani, con due appartamenti indipendenti anche collegabili, taverna, garage e giardino privato, in vendita a Servigliano, Marche. Si tratta di una casa di 400 mq circa edificata solo vent'anni fa con f

Indirizzo: SERVIGLIANO



Superfici principali e secondarie: 339

Superfici accessorie:

Prezzo: 385.000,00 pari a 1.135,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO COSTITUISCE UN INSIEME CHE IL CTU RITIENE OPPORTUNO MANTENERE RAGGRUPPATO IN UN UNICO CORPO, IN QUANTO ESSO COMPRENDE UNA UNITÀ RESIDENZIALE CON ANNESSI POSTI AUTO E CANTINA.**

**IN SEDE DI STIMA, IL CTU SI È ATTENUTO A METODI E PRINCIPI VALUTATIVI DI GENERALE ACCETTAZIONE, IN PARTICOLARE, NELLO STIMARE IL VALORE DEI FABBRICATI, È STATO APPLICATO IL METODO DEL MERCATO CONSIDERANDO L'ETÀ, LA QUALITÀ, L'UBICAZIONE, LA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE E DI MANUTENZIONE DEI BENI COSÌ COME EVIDENZIATI DAL LORO STATO ATTUALE E LA VITA RESIDUA.**

**NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA QUINDI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA, SIA PER STATO MANUTENTIVO CHE PER LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA.**

**INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DELLA QUOTAZIONE ASSEGNATA DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER VILLE E VINILLINI (A7) CON STATO CONSERVATIVO OTTIMO, NEL CAPOLUOGO O DINTORNI DI BELMONTE PICENO, RISULTEREBBE TRA €900,00 A €1.100,00.**

**IL CTU ESAMINATO IL BENE IMMOBILE NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELLA UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO, DELLE CARATTERISTICHE E DELLA QUALITÀ DEGLI IMPIANTI, DOPO INFORMAZIONI ASSUNTE PER FABBRICATI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE A QUELLO IN OGGETTO, ASSUNTE TUTTE LE NECESSARIE INFORMAZIONI, STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE:**

**1.000,00 €/MQ**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |          |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 163,75 | x | 1.000,00 | = | <b>163.750,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 0,00   | x | 1.000,00 | = | <b>0,00</b>       |
|                               |        |   |          |   | <b>163.750,00</b> |



RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 163.750,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 163.750,00</b> |

## 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.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di BELMONTEPICENO, 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  | villa singola | 163,75      | 0,00            | 163.750,00          | 163.750,00          |
|    |               |             |                 | <b>163.750,00 €</b> | <b>163.750,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.750,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



|  |                     |
|--|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>0%</b> 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: | <b>€ 0,00</b>       |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:   | <b>€ 0,00</b>       |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>€ 0,00</b>       |
| Riduzione per arrotondamento:  | <b>€ 750,00</b>     |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  | <b>€ 163.000,00</b> |





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2014

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a BELMONTE PICENO VIA CASTELLARSO ETE 78, della superficie commerciale di **167,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA, CHE SI RAGGIUNGE DALLA SCALA CONDOMINIALE, POSTO AL PIANO PRIMO DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE. LA STESSA E' COMPOSTA DA QUATTRO PIANI : UN PIANO SEMINTERRATO, UN PIANO TERRA, UN PIANO PRIMO E RELATIVA SOFFITTA SOTTOTETTO. TUTTI QUESTI PIANI SONO COLLEGATI DA UN CORPO SCALA CONDOMINIALE.

ALLA PALAZZINA SI ACCEDE DA CORTE COMUNE E SCALETTA METALLICA CON CANCELLO CHE DA SU VIA CASTELLARSO. IL PIANO PRIMO E' COSI' COMPOSTO : INGRESSO, CORRIDOIO, SOGGIORNO CON CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO E UNA CAMERETTA, UN BAGNO ED ULTERIORE PICCOLO BAGNO DI SERVIZIO. I PAVIMENTI SONO IN MARMETTONI TIPICI DEGLI ANNI '70, LE PARETI TRATTATE CON INTONACO CIVILE, FINESTRE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO CON PERSIANE IN LEGNO, PORTE INTERNE IN LEGNO. CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI A 2 METRI. IN CUCINA PRANZO VI E' LA PRESENZA DI UN CAMINETTO A LEGNA. L'APPARTAMENTO E' INOLTRE DOTATO DI QUATTRO BALCONI AD USO ESCLUSIVO.

L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO, DI IMPIANTO CON RISCALDAMENTO AUTONOMO , DI CORPI SCALDANTI PER MEZZO DI RADIATORI IN GHISA , DI IMPIANTO IDRO-SANITARIO, DI IMPIANTO TV E DI CITOFOONO. TRATTANDOSI DI UN APPARTAMENTO NON ABITATO TUTTE LE UTENZE SONO SOSPESE. GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINARI DEGLI ANNI DI COSTRUZIONE, 1965 CIRCA.

IN ALCUNE PARTI DEI SOFFITTI VI E' LA PRESENZA DI QUALCHE INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA, PROVENIENTE DAL TETTO DEI LOCALI SOFFITTA.

L'APPARTAMENTO GODE DI UN DISCRETO SPAZIO ESTERNO, COME CORTE COMUNE CONDOMINIALE RECINTATA, DI CIRCA 300 MQ.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 371 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLARSO ETE, piano: T - 2 -3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1977.

**A.1** sottotetto non abitabile.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>167,70 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |



|  |              |
|--|--------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 107.372,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 105.000,00 |
| Data della valutazione:  | 01/09/2023   |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**AL MOMENTO DELL'ACCESSO AGLI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO QUESTO LOTTO, IN VIA CASTELLARSO ETE N. 78 A BELMONTE PICENO FATTO INSIEME AL CUSTODE GIUDIZIARIO, HO CONSTATO CHE L'OGGETTO DI PIGNORAMENTO ERA CAMBIATO A SEGUITO DI UNA SENTENZA DI DIVISIONE N. 650/17 DEL 03/11/2017 (RETTIFICATA CON PROVVEDIMENTO DEL 14/06/2018) DEL TRIBUNALE DI FERMO A DEFINIZIONE DEL PROCEDIMENTO AUTONOMO DI DIVISIONE INCARDINATO DAI PROPRIETARI (TRA CUI L'ESECUTATO) RG N. 955/2010 PROMOSSA DA FALLIMENTO CLAUDIO VERDECCHIA.**

**IN FORZA DI TALE PROVVEDIMENTO RISULTEREBBE ASSEGNATO ALL'ESECUTATO, PER LA QUOTA DI 1/1 L'APPARTAMENTO DELLA PALAZZINA FAMILIARE POSTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO.**

**DESCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 8 PARTICELLA 371 SUBALTERNO 3 , A/2, CONSISTENZA 6,5 VANI, PIANO T - 2 - 3**

### 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 30/10/2008 a firma di CAMPANA CARLO ai nn. 38250/10720 di repertorio, trascritta il 07/11/2008 a FERMO ai nn. 10638/6688, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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 **giudiziale**, stipulata il 03/05/2012 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 519/2012 di repertorio, iscritta il 09/01/2013 a FERMO ai nn. 14/186, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: 150.000

ipoteca **legale**, stipulata il 02/11/2017 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 955/2010 di repertorio, iscritta il 08/10/2018 a FERMO ai nn. 1136/7816, derivante da DIVISIONE



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

pignoramento, stipulata il 16/01/2014 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 80 di repertorio, trascritta il 03/02/2014 a FERMO ai nn. 515/746, 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:**

SENTENZA PER DIVISIONE, stipulata il 02/11/2017 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 955/2010 di repertorio, trascritta il 08/10/2018 a FERMO ai nn. 5708/7815, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|   |               |
|---|---------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€ 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€ 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€ 0,00</b> |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA DI DIVISIONE (dal 02/11/2017), con atto stipulato il 02/11/2017 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 955/2010 di repertorio, trascritto il 08/10/2018 a FERMO ai nn. 5708/7815

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 23/12/1980)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 (dal 23/12/1980 fino al 24/01/2000)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE (dal 24/01/2000 fino al 01/10/2008), con atto stipulato il 20/07/2000 ai nn. 8/244 di repertorio, trascritto il 11/10/2000 a FERMO ai nn. 4289/6634

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 01/10/2008 fino al 02/11/2017), con atto stipulato il 01/10/2008 a firma di MORI ALESSANDRO ai nn. 9590/3570 di repertorio, trascritto il 22/10/2008 a FERMO ai nn. 6322/10072

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA DI COSTRUZIONE N. N. **1525 DEL 19/07/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CIVILE, rilasciata il 19/07/1963 con il n. 1525 di protocollo, agibilità del 13/09/1964 con il n. 1658 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. N. **72/A DEL 08/04/1977 N. 398**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO E MODIFICA INTERNA CASA CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 08/04/1977, agibilità del 19/12/1978 con il n. 346 di protocollo



**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E \_ AGRICOLA. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 64 \_ ART.48 \_ Art. 37 Edifici extraurbani senza particolare valore storico Edifici costruiti dopo il 1945 che hanno perso, a causa delle manomissioni subite nel tempo, qualsiasi elemento di interesse storico-architettonico. Essi costituiscono la totalità degli edifici esistenti nelle aree agricole, non altrimenti classificati dal PRG. 1. Tipo di intervento Intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi IF = IF Esistente 4. Destinazioni d'uso -Destinazioni d'uso previste : DU1 Primarie a) Abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola DU4 Residenziali DU3 Terziarie e) Pubblici esercizi per ristoro f) Pubblici esercizi per ricezione l) Artigianato di servizio DU2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare delle quali le seguenti sono -Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 35 % della SUL totale DU3 Terziarie l) Artigianato di servizio DU2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare 5. Prescrizioni particolari -è prescritta la conservazione dei paramenti esterni in laterizio e/o in pietra a vista, dei marcapiani, dei cornicioni, di architravi con iscrizioni, etc.; -è prescritto il restauro di eventuali volte in muratura; -è prescritto il restauro di eventuali pavimentazioni di corti, spazi pavimentati esterni agli edifici etc.; -è prescritto il restauro e/o il ripristino delle eventuali delimitazioni di spazi esterni, quali corti, recinti, etc., realizzate con essenze vegetali protette e/o autoctone; -è prescritto l'impiego, nel ripristino delle coperture e dei manti di copertura di coppi di laterizio privi di colorazioni artificiali; nel caso di interventi di sostituzione integrale della copertura si impone una pendenze delle falde contenuta fra il 25% e il 40%; non è quindi consentita la realizzazione di coperture piane se non al fine di realizzare terrazzi in copertura contenuti all'interno dell'ingombro delle falde del tetto e per una superficie massima pari al 25% della superficie coperta del fabbricato; gli eventuali terrazzi in copertura dovranno essere accessibili da collegamenti verticali (scale e/o ascensori) il cui ingombro dovrà comunque essere contenuto all'interno della copertura medesima; la sporgenza massima del tetto dal filo del fabbricato è pari a cm. 50, preferibilmente realizzata con cornicioni in laterizio a vista; -è prescritto l'impiego di infissi in legno naturale o in metallo nei colori bianco, verde smeraldo, rosso amaranto, marrone testa di moro; -nei casi di impiego o ripristino di intonaco civile sulle pareti esterne o loro porzioni, è prescritta una tinteggiatura nei colori tradizionali, comunque esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia, dietro proposta di campione di colore; -non è consentita la realizzazione di balconi; è ammessa la realizzazione di logge e di terrazzi se contenuti all'interno della sagoma del fabbricato; -non è consentito l'impiego di materiali lapidei per la realizzazione di zoccolature, cornici e mostre alle finestre e porte finestre, ad eccezione delle soglie; -per gli accessori agricoli annessi all'edificio principale, importanti sotto l'aspetto tipologico, e storico-architettonico, si applicano le stesse norme relative all'edificio principale; -per gli accessori agricoli privi di valore tipologico e storico-architettonico, è consentita la demolizione e ricostruzione, senza aumento di volumi, con le modalità tecnico-costruttive previste al successivo Art. 61 riguardante le nuove costruzioni di abitazioni; Comune di Belmonte Piceno N.T.A. del P.RG. Pagina 42 di 51 -è consentita la realizzazione di locali interrati, sia al disotto degli edifici esistenti, ove possibile senza compromettere le caratteristiche storico-architettoniche e statiche degli edifici stessi, sia nelle aree di pertinenza; in tal caso non sono prescritte distanze minime dagli edifici esistenti; la superficie lorda di tali locali non potrà eccedere il 50% delle superfici lorde (SUL) esistenti; i locali interrati costruiti nelle aree di pertinenza, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso, per le aperture di aerazione ed illuminazione, ecc., dovranno essere completamente interrati e la sistemazione dello spazio superiore in vista deve essere integrata con la sistemazione generale degli spazi di pertinenza degli edifici principali. Nei casi di manufatti accessori realizzati abusivamente e condonati valgono le seguenti norme specifiche: -i manufatti accessori esistenti non possono essere destinati ad usi re

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**AL MOMENTO DELL'ACCESSO AGLI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO QUESTO LOTTO, SITI IN VIA CASTELLARSO ETE N. 78 A BELMONTE PICENO FATTO INSIEME AL CUSTODE GIUDIZIARIO, HO CONSTATO CHE L'OGGETTO DI PIGNORAMENTO ERA CAMBIATO A SEGUITO DI UNA SENTENZA DI DIVISIONE N. 650/17 DEL 03/11/2017 (RETTIFICATA CON**



**PROVVEDIMENTO DEL 14/06/2018) DEL TRIBUNALE DI FERMO A DEFINIZIONE DEL PROCEDIMENTO AUTONOMO DI DIVISIONE INCARDINATO DAI PROPRIETARI (TRA CUI L'ESECUTATO) RG N. 955/2010 PROMOSSA DA FALLIMENTO CLAUDIO VERDECCHIA.**

**IN FORZA DI TALE PROVVEDIMENTO RISULTEREBBE ASSEGNATO ALL'ESECUTATO, PER LA QUOTA DI 1/1 L'APPARTAMENTO DELLA PALAZZINA FAMILIARE POSTO AL PIANO PRIMO E SOTTOTETTO.**

**DESCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 8 PARTICELLA 371 SUBALTERNO 3 , A/2, CONSISTENZA 6,5 VANI, PIANO T - 2 - 3**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: partizioni interne e prospetti (normativa di riferimento: art 36 del DPR 380/2001)

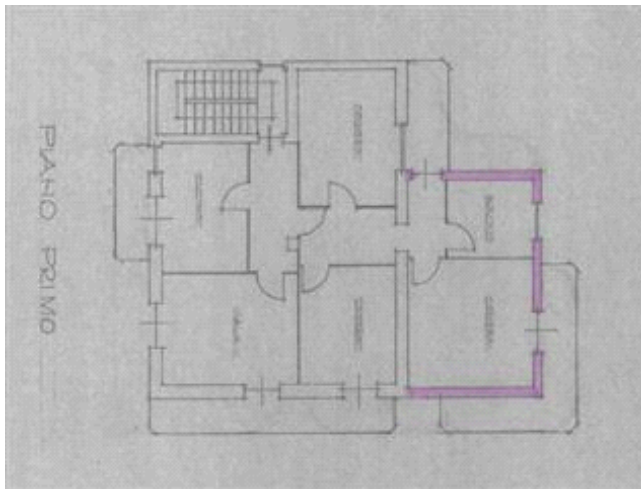
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA PER LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE NELLE PARTIZIONI INTERNE DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO, SUB 3. SCIA IN SANATORIA PER LE DIFFORMITÀ PROSPETTICHE. IL COSTO PER TALE REGOLARIZZAZIONE VA SOSTENUTO INSIEME A TUTTI I PROPRIETARI DELL'INTERA PALAZZINA, PER TALE MOTIVO SARA' CONTEGGIATO IN MISURA PARI AL 50%.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA IN SANATORIA PER PARTIZIONI INTERNE + IL 50% DELLA SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITÀ PROSPETTICHE : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI



PLANIMETRIA LICENZIATA



PIANTA PIANO PRIMO H 3.30 METRI  
SUA 105.3 MQ  
BAGNO 5 MQ

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Un abuso edilizio non sanabile, costituito da un annesso ad uso magazzino addossato al muro di recinzione. Non sanabile in quanto non rispetta la doppia conformità, ovvero non rispetta la normativa edilizia vigente al momento della costruzione e/o della richiesta di sanatoria. In questo caso, l'unica cosa che si può fare è demolire quanto costruito abusivamente e ripristinare lo stato dei luoghi. (normativa di riferimento: articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi per la demolizione dell'abuso edilizio : €1.825,00



Durante l'accesso agli atti fatto presso l'ufficio tecnico del comune di Belmonte Piceno, ho riscontrato che tale abuso è già stato segnalato anni fa da i confinanti terrieri. Le sue condizioni non sono sanabili, in quanto lo stesso non rispetta le distanze dai confini, come segnalato nell'esposto fatto all'ufficio tecnico comunale. L'abuso edilizio in oggetto fa capo a l'intera proprietà, quindi il costo per il ripristino dello stato dei luoghi cade per metà in testa all'acquirente dell'immobile esecutato e per l'altra metà in testa al proprietario della restante parte della palazzina. SVILUPPO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE : 1) opere di protezione con recinzione di cantiere con lamiera ondulata 15mx2mH= 30mq x 5,84 €/mq = 175,00 € 2) opere di demolizione totale di fabbricati vuoto per pieno 180 mc x 17,99 €/mc = 3.238,00 € 3) trasporto in discarica dei detriti 40 mc x 5,93 €/mc = 237 € SOMMANDO : 1) 175,00 € 2) 3.238,00 € 3) 237,00 € = 3.650,00 € x 50% = 1.825,00 € I prezzi fanno riferimento al PREZZARIO REGIONALE della Regione Marche 2023



segnalazione abuso edilizio



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSE PARTIZIONI INTERNE (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI







STATO CATASTALE

PIANTA PIANO PRIMO H. 2.80 METRI  
SUA 105.3 MQ  
balconi 30 MQ

STATO ATTUALE

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento dell'accesso agli immobili che costituiscono questo lotto, siti in Via Castellarso Ete n. 78 a Belmonte Piceno fatto insieme al custode giudiziario, ho constatato che l'oggetto di pignoramento era cambiato a seguito di una Sentenza di Divisione N. 650/17 del 03/11/2017 (rettificata con provvedimento del 14/06/2018) del Tribunale di Fermo a definizione del procedimento autonomo di divisione incardinato dai proprietari (tra cui l'esecutato) RG n. 955/2010 promossa da Fallimento Claudio Verdecchia. In forza di tale provvedimento risulterebbe assegnato all'esecutato, per la quota di 1/1 l'appartamento della palazzina familiare posto al piano primo e sottotetto. Descritto al catasto fabbricati al FOGLIO 8 particella 371 Subalterno 3, A/2, consistenza 6,5 vani, piano T - 2 - 3

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

BENI IN BELMONTE PICENO VIA CASTELLARSO ETE 78

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BELMONTE PICENO VIA CASTELLARSO ETE 78, della superficie commerciale di **167,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA, CHE SI RAGGIUNGE DALLA SCALA CONDOMINIALE, POSTO AL PIANO PRIMO DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE. LA STESSA E' COMPOSTA DA QUATTRO PIANI : UN PIANO SEMINTERRATO, UN PIANO TERRA, UN PIANO PRIMO E RELATIVA SOFFITTA SOTTOTETTO. TUTTI QUESTI PIANI SONO COLLEGATI DA UN CORPO SCALA CONDOMINIALE.

ALLA PALAZZINA SI ACCEDE DA CORTE COMUNE E SCALETTA METALLICA CON CANCELLO CHE DA SU VIA CASTELLARSO. IL PIANO PRIMO E' COSI' COMPOSTO :



INGRESSO, CORRIDOIO, SOGGIORNO CON CUCINA, DUE CAMERE DA LETTO E UNA CAMERETTA, UN BAGNO ED ULTERIORE PICCOLO BAGNO DI SERVIZIO. I PAVIMENTI SONO IN MARMETTONI TIPICI DEGLI ANNI '70, LE PARETI TRATTATE CON INTONACO CIVILE, FINESTRE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO CON PERSIANE IN LEGNO, PORTE INTERNE IN LEGNO. CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI A 2 METRI. IN CUCINA PRANZO VI E' LA PRESENZA DI UN CAMINETTO A LEGNA. L'APPARTAMENTO E' INOLTRE DOTATO DI QUATTRO BALCONI AD USO ESCLUSIVO.

L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI IMPIANTO ELETTRICO, DI IMPIANTO CON RISCALDAMENTO AUTONOMO , DI CORPI SCALDANTI PER MEZZO DI RADIATORI IN GHISA , DI IMPIANTO IDRO-SANITARIO, DI IMPIANTO TV E DI CITOFONO. TRATTANDOSI DI UN APPARTAMENTO NON ABITATO TUTTE LE UTENZE SONO SOSPENSE. GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINARI DEGLI ANNI DI COSTRUZIONE, 1965 CIRCA.

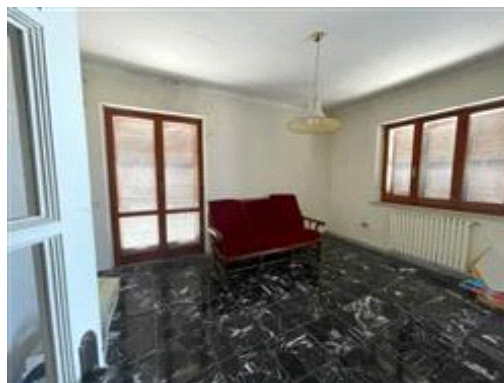
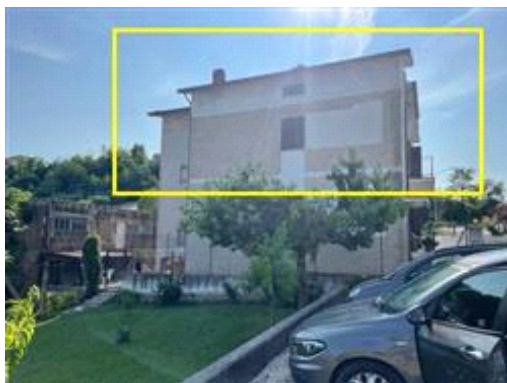
IN ALCUNE PARTI DEI SOFFITTI VI E' LA PRESENZA DI QUALCHE INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA, PROVENIENTE DAL TETTO DEI LOCALI SOFFITTA.

L'APPARTAMENTO GODE DI UN DISCRETO SPAZIO ESTERNO, COME CORTE COMUNE CONDOMINIALE RECINTATA, DI CIRCA 300 MQ.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 371 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 140,99 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELLARSO ETE, piano: T - 2 -3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1977.



SALONE





CUCINA



CAMERA

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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:

al di sopra della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

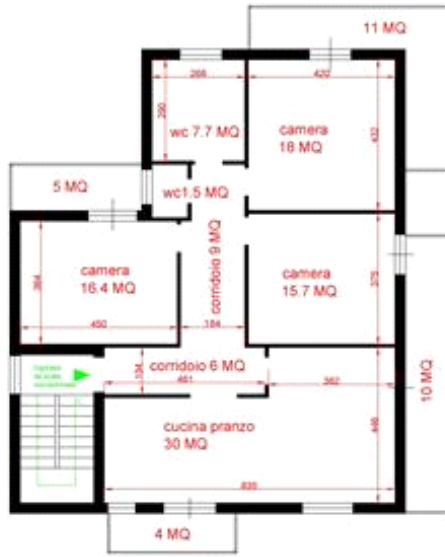
## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

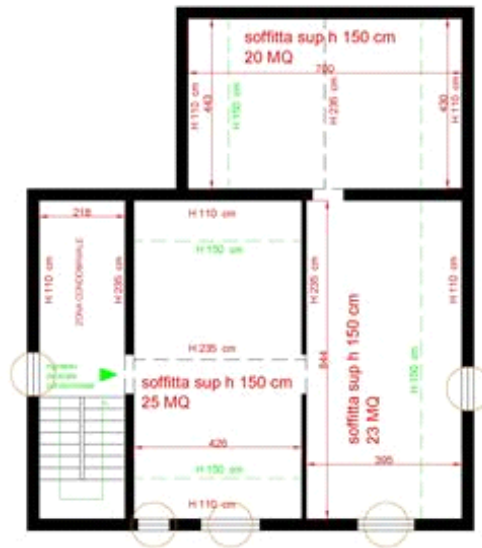
| descrizione  | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Superficie Lorda di Pavimento<br>APPARTAMENTO PIANO<br>PRIMO | 130,00        | x | 100 %  | = | 130,00        |
| BALCONI COMUNICANTI<br>ALL'APPARTAMENTO                      | 30,00         | x | 35 %   | = | 10,50         |
| SOFFITTA > = 1,50 MT = SUA<br>(sup. utile abit..)            | 68,00         | x | 40 %   | = | 27,20         |
| <b>Totale:</b>   | <b>228,00</b> |   |        |   | <b>167,70</b> |





PIANTA PIANO PRIMO H. 2.60 METRI  
SUA 105.3 MQ  
balconi 30 MQ

PIANTA PIANO PRIMO



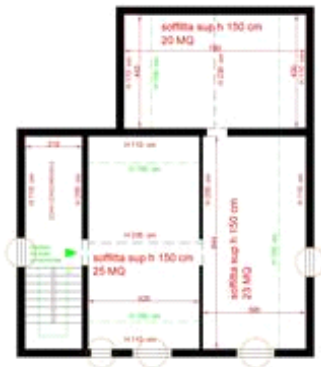
PIANTA PIANO SOTTOTETTO  
SUA con H superiore a 150 cm 68 MQ

○ finestre non presenti nello stato licenziato di piante e prospetti

PIANTA PIANO SOTTOTETTO

**ACCESSORI:**

sottotetto non abitabile.

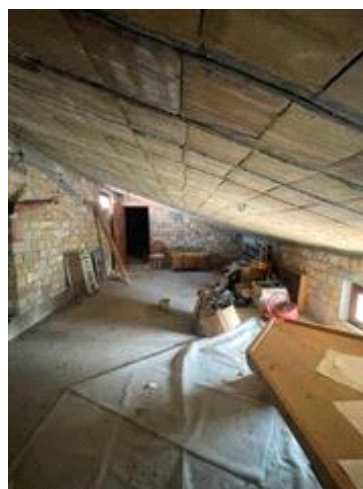


PIANTA PIANO SOTTOTETTO  
SUA con H superiore a 150 cm 68 MQ

○ finestre non presenti nello stato licenziato di piante e prospetti







## 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: 25/08/2023

Fonte di informazione: AGENZIA RE CASA

Descrizione: Appartamento nelle Marche nel comune di Montegiorgio, località Piane, in provincia di Fermo, a soli 20 minuti dal mare. L'abitazione di circa 58 mq al piano Terra, composto da ingresso, soggiorno cucina, camera e bagno, con annessa cantina di 15 mq a

Indirizzo: MONTEGIORGIO

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.379,31 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/08/2023

Fonte di informazione: AGENZIA RE CASA IMMOBILIARE

Descrizione: L'agenzia Re Casa Immobiliare srl di Servigliano propone in vendita appartamento nel comune di Montegiorgio, nelle Marche in provincia di Fermo. L'unità abitativa è sita al piano secondo di un piccolo condominio, senza ascensore con cantina al piano

Indirizzo: MONTEGIORGIO

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 906,25 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2023

Fonte di informazione: AGENZIA RE CASA IMMOBILIARE

Descrizione: Appartamento sito al piano primo di una piccola palazzina di sei totali appartamenti, con annessa soffitta esclusiva. La soluzione di metri quadrati 103 circa, si trova in buone condizioni di manutenzioni, con terrazzo accessibile dalle camere e circ

Indirizzo: via Della Stazione snc, Grottazzolina

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 873,79 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento di 110 mq + balconi, ristrutturato, in vendita a Grottazzolina fermo-casa. Appartamento di 110 mq + balconi, ristrutturato, in vendita a Grottazzolina, al secondo piano. Ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, 3 camere, ripostiglio

Indirizzo: via A. De Gasperi, Grottazzolina

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 782,61 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Quadrilocale sito al piano terra di villetta bifamiliare, composta da piano terra e piano primo. A due passi dal centro di Grottazzolina, gode di una fantastica vista sui monti dal terrazzo di 40mq ad uso esclusivo. L'appartamento viene venduto arred

Indirizzo: via Fontigliana 10, Grottazzolina

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: posizione panoramica, secondo piano. Costituita attualmente da due comode camere, più due stanze soggiorno, cucina e un bagno. La proprietà in buono stato, è abitabile da subito anche se necessita di una leggera manutenzione. Nel seminterrato vi loc

Indirizzo: Via Parco delle Rimembranze, 25 GROTTAZZOLINA

Superfici principali e secondarie: 80





Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2023

Fonte di informazione: IAD- LUCIANO TRAPANANTI

Descrizione: Al piano terra, livello piano stradale di un immobile che si struttura su tre piani, proponiamo in vendita un appartamento completamente ristrutturato di 90 mq con due balconi e ampio corteo esterna paistrellata. Pavimenti in gress porcellanato, impia

Indirizzo: via ete, Monsampietro Morico

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Vendo casa con ingresso indipendente su due livelli. al piano terra si trovano la cucina, il salotto, uno sgabuzzino ed il sottoscala; al piano superiore 2 camere ed un bagno. Riscaldamento autonomo, completamente ristrutturata, con impianti ricontrolro

Indirizzo: via Interlenghi 16, Centro, Montottone

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**SLP\_ SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, CHE INDICA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE COMPRENSIVA DI: MURI INTERNI E MURI ESTERNI**

**PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VA FATTA UNA PRECISAZIONE SULLE TIPOLOGIE DI LOCALI CHE COSTITUISCONO UN'ABITAZIONE:**

**I LOCALI PRINCIPALI SONO GLI AMBIENTI VERI E PROPRI CHE VANNO A COSTITUIRE UN IMMOBILE (CUCINA, SOGGIORNO, CAMERA DA LETTO, ECC.) E CHE VENGONO CONSIDERATI AL 100% DELLA SLP. FANNO PARTE DI QUESTA CATEGORIA ANCHE LE MANSARDE E I SOPPALCHI CHE HANNO UN VALORE VARIABILE (DAL 100% AL 50%). I LOCALI ACCESSORI SONO INDISPENSABILI PER RENDERE ACCESSIBILE UN LOCALE PRINCIPALE POSTO SUL MEDESIMO PIANO E COMUNICANTE. IN QUESTA CATEGORIA RIENTRANO, AD ESEMPIO, L'INGRESSO, IL CORRIDOIO O IL DISIMPEGNO. ANCHE QUESTI SONO CONSIDERATI AL 100% DELLA SLP.**

**LE ALTRE PERTINENZE (BALCONI, CANTINE, VERANDE, PIANI INTERRATI, SOLAI, ECC.) PRESENTANO DEI VALORI DIVERSI, CHE VARIANO IN BASE ALL'UBICAZIONE O ALLA TIPOLOGIA DI SUPERFICIE**



**LA SUPERFICIE COMMERCIALE È PARI A 167,7 METRI QUADRATI, PARI CIOÈ ALLA SOMMA DELLE VOCI SOPRA INDICATE.**

L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO COSTITUISCE UN INSIEME CHE IL CTU RITIENE OPPORTUNO MANTENERE RAGGRUPPATO IN UN UNICO CORPO, IN QUANTO ESSO COMPRENDE UNA UNITÀ RESIDENZIALE CON ANNESSO SOTTOTETTO AD USO ESCLUSIVO, CHE AL MOMENTO NON POSSIEDE LE CARATTERISTICHE DI ABITABILITÀ.

IN SEDE DI STIMA, IL CTU SI È ATTENUTO A METODI E PRINCIPI VALUTATIVI DI GENERALE ACCETTAZIONE, IN PARTICOLARE, NELLO STIMARE IL VALORE DEI FABBRICATI, È STATO APPLICATO IL METODO DEL MERCATO CONSIDERANDO L'ETÀ, LA QUALITÀ, L'UBICAZIONE, LA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE E DI MANUTENZIONE DEI BENI COSÌ COME EVIDENZIATI DAL LORO STATO ATTUALE E LA VITA RESIDUA.

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA QUINDI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA, SIA PER STATO MANUTENTIVO CHE PER LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DELLA QUOTAZIONE ASSEGNATA DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONI (A2) CON STATO CONSERVATIVO NORMALE, IN FASCIA EXTRAURBANA DI BELMONTE PICENO, RISULTEREBBE TRA €480,00 A €700,00.

IL CTU ESAMINATO IL BENE IMMOBILE NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELLA UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO, DELLE CARATTERISTICHE E DELLA QUALITÀ DEGLI IMPIANTI, DOPO INFORMAZIONI ASSUNTE PER FABBRICATI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE A QUELLO IN OGGETTO, ASSUNTE TUTTE LE NECESSARIE INFORMAZIONI, STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE:

**750,00 €/MQ**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 167,70 | x | 750,00 | = | <b>125.775,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 0,00   | x | 750,00 | = | <b>0,00</b>       |
|                               |        |   |        |   | <b>125.775,00</b> |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 125.775,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 125.775,00</b> |

**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.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di BELMONTE PICENO, 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 | 167,70      | 0,00            | 125.775,00          | 125.775,00          |
|    |              |             |                 | <b>125.775,00 €</b> | <b>125.775,00 €</b> |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione              |      | importo            |
|--------------------------|------|--------------------|
| SCARSO STATO MANUTENTIVO | -10% | -12.577,50         |
|                          |      | <b>12.577,50 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.825,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 107.372,50**

**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 **€ 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

|   |                     |
|---|---------------------|
| 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:   | € 2.372,50          |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 105.000,00</b> |

data 01/09/2023

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

