



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

152/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
GEOMETRA GIANLUCA MARCOTULLI

CF: MRCGLC77D09D542Z
con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28
telefono: 0734993029
fax: 0734993029
email: gianluca.studio5@gmail.com
PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO via Papa Giovanni XXIII, frazione Capodarco per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE E' SITO NEL COMUNE DI FERMO LOCALITA' CAPODARCO, IN UNA ZONA E MEDIO SVILUPPO EDILIZIO URBANO E BEN SERVITA A CIRCA 1,5 KM DAL LUNGOMARE FERMANO. IL BENE E' SITO IN UN FABBRICATO TIPICO DEGLI ANNI 60 / 70 COSTRUITO NELLA MANIERA TRADIZIONALE CON STRUTTURA PORTANTE IN CA E TAMPONAMENTI IN LATERIZIO. IL BENE E' SITO IN DISCRETA POSIZIONE LUMINOSITA' E PANORAMICITA' CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DI CTU. L'ACCESSO AVVIENE DA UNA COMODA SCALA INTERNA CON GRADINI IN MARMO, L'APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO E' FORMATO DA AMPIA ZONA GIORNO, SOGGIORNO, CUCINA, AMPIO DISIMPEGNO, BAGNO, W.C. E TRE CAMERE OLTRE BALCONE E LOGGIA. LE FINITURE INTERNI SONO SUFFICIENTI PER L'UTILIZZO CHE PUO' DISPIEGARE CHE SI RIMANDA ALLA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA PRESENTE CTU.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala UNICA, ha un'altezza interna di 292. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 208 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 285,60 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione in atti dal 24/5/1993

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 286.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 286.500,00
Data della valutazione:	20/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Premessa:

- da colloquio con la cancelleria esecuzioni del Tribunale di Fermo in data 10/4/2024 è emerso che contro l'esecutato è aperta solo l'esecuzione immobiliare n. 152/2023 R.E; esisteva un'altra procedura che è stata estinta;

- il meccanizzato dell'esecutato è aggiornato al 23/1/2024.

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 28/12/2009 a firma di Not. varriale ai nn. 74235/10504 rep. di repertorio, iscritta il 29/12/2009 a Fermo ai nn. 2511 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a ip n. 2511/2009 grava in Fermo foglio 18 particella 208 subalterno 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/07/2023 a firma di Unep - Fermo ai nn. 1237 rep di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Fermo ai nn. 5931 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento n. 5931/2023 grava in Fermo foglio 18 particella 208 subalterno 4

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Unep - Fermo ai nn. 2014 rep di repertorio, trascritta il 17/11/2023 a Fermo ai nn. 7580 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pig.to n. 7580/2023 grava in Fermo foglio 18 particella 208 subalterno 4

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	NON PRESENTI
Ulteriori avvertenze:	

IL BENE DI FATTO E' IN UN MINICONDOMINIO PRIVO DI AMMINISTRATORE IN QUANTO NON OBBLIGATORIO, FORMATO DA PIANO TERRA, PIANO PRIMO, SOTTOTETTO E LOCALE SEMINTERRATO. I BENI COMUNI SONO SCALA, CORTE COMUNE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Premessa:

- il meccanizzato dell'esecutato è aggiornato al 23/1/2024;
- dall'estratto di riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Fermo in data 24/1/2024 si evince che l'esecutato si è unito in matrimonio in data 03/10/1970 e risultano annotazioni .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/04/1968 a firma di Not L. Ciuccarelli ai nn. 5676/2619 di rep. di repertorio, trascritto il 08/04/1968 ai nn. 1227 reg part. .

Petrini Filippo, Petrini Mario e Petrini Gianfranco acquistarono in parti uguali fra loro pro indiviso: appezzamento di terreno, ad uso agricolo, escluso dal programma di fabbricazione del Comune di Fermo, senza fabbricati, descritto al foglio 18 particella 100/d mq 3010. Il venditore ha costituito a favore dell'appezzamento venduto, servitù di passaggio con qualsiasi mezzo anche meccanico su una striscia di terra larga ml.6 e lungo ml. 40 circa, da adibirsi a strada la cui spesa per apertura, sistemazione e manutenzione sarà divisa in parti uguali tra venditore e acquirenti, striscia insistente sulla particella 100/a del foglio 18 di Fermo, a confine con il lato est dell'appezzamento compravenduto. Su detta particella ha costituito inoltre servitù di fognatura eventuale fino al fosso, da interrarsi a profondità di ml. 1.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di servitù, trascritto il 03/04/1980 a Fermo ai nn. 1584 reg part. .

Tr 1584/80: scrittura provata autenticata nelle firme, per quanto riguarda i titolari del fondo servente, dal Not. L. Ciuccarelli di Fermo in data 4/8/79 rep. 19949 - in data 20/8/79 rep. 19993 e in data 22/8/79 rep. n. 19999 e per quanto riguarda i rappresentanti dell'Enel dal Not. Sandro Scoccianti di Ancona in data 14/3/80 rep. 58411: è stata costituita dai sigr. Petrini Mario, Petrini Filippo e Petrini Gianfranco a favore dell'Enel una servitù di elettrodotto di ml. 36 - sul seguente immobile in Fermo descritto al foglio 18 particella 208 + altra particella

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 30/11/1991 a firma di Not. Rossi ai nn. 2575 rep di repertorio, trascritto il 24/12/1991 a Fermo ai nn. 6437 reg part. .

Tr 6437/91: Petrini Filippo, Petrini Mario e Petrini Gianfranco procedono a divisione delle unità

immobiliari descritte al foglio 18 particella 208 subalterno 3 (appartamento PT), subalterno 4 (appartamento P1), subalterno 5 (appartamento P2), subalterno 6 (locale uso laboratorio al PS1), subalterno 7 (locale uso laboratorio al PS1), subalterno 8 (locale uso laboratorio al PS1). A Petrini Filippo (coniugati in regime di comunione dei beni - beni esclusivi dalla comunione in quanto acquistati in epoca anteriore all'entrata in vigore della legge 151/75) sono stati assegnati i subalterni 4 e 8. Non ci sono conguagli.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo in data 7/02/2024 risulta che l'area distinta in catasto al foglio 18 particella 208, in località Capodarco - Via Papa Giovanni XXIII risulta essere destinata dal P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti: art. 51 - Viabilità (porz), art. 65/2 - tessuto prevalentemente residenziale a media densità posto lungo i crinali (B5/3) (porz). L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: art. 30 - ambiti di tutela dei versanti (porz); R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Microzonazione sismica di secondo livello - attestato di conformità Regionale Marche del 30/01/2020.D.C.R. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) ART. 11 l.r. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016, (porz.) norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: F-2-0054 (R3/P2). Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi di intervento: intervento edilizio diretto (porz.) e Limite Ambito Attuativo, intervento edilizio diretto soggetto a prescrizioni particolari (art. 65/2 NTA di PRG) (porz.). Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 424/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire casa residenziale in zona rurale , rilasciata il 31/03/1969 con il n. protocollo n. 2955/968 di protocollo

Nulla osta per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 424/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire un muro di contenimento/recinzione area , rilasciata il 06/10/1973 con il n. n. 1260 di prot di protocollo

Nulla osta per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 424/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire area-sistemazione esterna e posa in opera di accessorio prefabbricato, rilasciata il 13/07/1974

Per essere autorizzato a costruire modifica fabbricato **N. pratica n. 424/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 26/05/1988 con il n. 1742 di prot di protocollo

Concessione per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 412/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire cantina completamente interrata fatta eccezione per il lato dalla porta d'ingresso , rilasciata il 10/04/2024 con il n. 2024 di prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la c.e. n. 2024 di prot - pratica n. 412/78 è riferita al lotto n. 2

Concessione per lavori edili **N. pratica n. 31/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire rifacimento copertura casa, rilasciata il 13/02/1980 con il n. 126 di prot di protocollo

Concessione per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 144/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire muro contoterza e recinzione, rilasciata il 14/10/1987 con il n. 2790 di prot di protocollo.

Per la C.E. n. 2790 di prot e pratica 144/87 si precisa: tale concessione è stata rilasciata a Petrini Mario, Filippo e Costantino mentre nella stessa C.E. è indicato che i sig.ri Petrini Mario, Filippo e Gianfranco hanno presentato la domanda per ottenere tale concessione

Concessione per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 88/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di divisione immobiliare (piano seminterrato), rilasciata il 13/03/1991 con il n. 1152 di prot di protocollo.

La C.E. pratica n.88/91 - prot n. 1152 del 13/3/1991 riguarda il lotto n. 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALTEZZE INTERNE E ALCUNE MISURAZIONI INTERNE (normativa di riferimento: DPR 380 / 2001 E S.M.I.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE SANATORIA IN COMUNE

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI SCIA IN SANATORIA : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALTEZZA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE 3.00 MENTRE IN LOCO 2.92

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE E PRATICA COMUNE : €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FERMO VIA PAPA GIOVANNI XXIII, FRAZIONE CAPODARCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO via Papa Giovanni XXIII, frazione Capodarco per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE E' SITO NEL COMUNE DI FERMO LOCALITA' CAPODARCO, IN UNA ZONA E MEDIO SVILUPPO EDILIZIO URBANO E BEN SERVITA A CIRCA 1,5 KM DAL LUNGOMARE FERMANO. IL BENE E' SITO IN UN FABBRICATO TIPICO DEGLI ANNI 60 / 70 COSTRUITO NELLA MANIERA TRADIZIONALE CON STRUTTURA PORTANTE IN CA E TAMPONAMENTI IN LATERIZIO. IL BENE E' SITO IN DISCRETA POSIZIONE LUMINOSITA' E PANORAMICITA' CARATTERIZZANO L'IMMOBILE OGGETTO DI CTU. L'ACCESSO AVVIENE DA UNA COMODA SCALA INTERNA CON GRADINI IN MARMO, L'APPARTAMENTO SITO AL PIANO PRIMO E' FORMATO DA AMPIA ZONA GIORNO, SOGGIORNO, CUCINA, AMPIO DISIMPEGNO, BAGNO, W.C. E TRE CAMERE OLTRE BALCONE E LOGGIA. LE FINITURE INTERNI SONO SUFFICIENTI PER L'UTILIZZO CHE PUO' DISPIEGARE CHE SI RIMANDA ALLA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA PRESENTE CTU.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala UNICA, ha un'altezza interna di 292. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 208 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 285,60 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione in atti dal 24/5/1993

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.





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 NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APPARTAMENTO OGGETTO DI CTU SITO AL PIANO PRIMO ACCESSIBILE DA UNA COMODA SCALA INTERNA POSSIEDE SUFFICIENTI FINITURE, PORTE IN LEGNO TAMBURATO, INFISSI IN LEGNO, TAPPARELLE IN PVC, PAVIMENTI IN CERAMICA E SCAGLI DI MARMO, FINITURE IN GENERE SUFFICIENTI.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LO SCOPO DI QUESTA STIMA E' ACCERTARE LA CAPACITA' DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITA' CHE PUO' DISPIEGARE. IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UN EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILI IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA , AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIU' USATO E' IL METRO QUADRATO. TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE CHE:

STIMA SINTETICA

PREMESSO CHE I VALORI IMMOBILIARI RESIDENZIALI COME DA COMPARABILI ALLEGATI AD OGGI SONO IN AUMENTO TENUTO CONTO DEI BONUS EDILIZI E DELL'AUMENTO DELLE MATERIE PRIME E DELL'ENERGIA O DEI BONUS EDILIZI PRECEDENTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI CHE HANNO AUMENTATO I VALORI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI, POSSIAMO DIRE CHE IL VALORE MEDIO DI FABBRICATI SIMILI IN ZONA AMMONTA AD EURO / MQ CATASTALE EQUIVALENTE 1.750,00 (VEDASI COMPARABILI DINAMICI ALLEGATI)

VALORE MEDIO AL MQ. EQUIVALENTE CATASTALE 1.750,00

MQ EQUIVALENTI CATASTALI DA VISURA APPARTAMENTO 166

VALORE LOTTO 1

COMUNE DI FERMO FOGLIO 18 PARTICELLA 208 SUB 4

EURO 1.750,00 X 166 MQ = EURO 290.500,00

IL PIÙ PROBABILE VALORE DEL BENE OGGETTO DEL LOTTO 1 AMMONTA A COMPLESSIVI EURO 290.500,00 (EURO DUECENTONOVANTAMILACINQUECENTO / 00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **290.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 290.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 290.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LO SCOPO DI QUESTA STIMA E' ACCERTARE LA CAPACITA' DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITA' CHE PUO' DISPIEGARE. IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UN EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILI IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA , AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIU' USATO E' IL

METRO QUADRATO. TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE CHE:

STIMA SINTETICA

PREMESSO CHE I VALORI IMMOBILIARI RESIDENZIALI COME DA COMPARABILI ALLEGATI AD OGGI SONO IN AUMENTO TENUTO CONTO DEI BONUS EDILIZI E DELL'AUMENTO DELLE MATERIE PRIME E DELL'ENERGIA O DEI BONUS EDILIZI PRECEDENTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI CHE HANNO AUMENTATO I VALORI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI, POSSIAMO DIRE CHE IL VALORE MEDIO DI FABBRICATI SIMILI IN ZONA AMMONTA AD EURO / MQ CATASTALE EQUIVALENTE 1.750,00 (VEDASI COMPARABILI DINAMICI ALLEGATI)

VALORE MEDIO AL MQ. EQUIVALENTE CATASTALE 1.750,00

MQ EQUIVALENTI CATASTALI DA VISURA APPARTAMENTO 166

VALORE LOTTO 1

COMUNE DI FERMO FOGLIO 18 PARTICELLA 208 SUB 4

EURO 1.750,00 X 166 MQ = EURO 290.500,00

IL PIÙ PROBABILE VALORE DEL BENE OGGETTO DEL LOTTO 1 AMMONTA A COMPLESSIVI EURO 290.500,00 (EURO DUE CENTONOVANTAMILACINQUECENTO / 00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate Fermo , conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: Locali , ed inoltre: Annunci Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	0,00	0,00	290.500,00	290.500,00
				290.500,00 €	290.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE E' PER LA QUOTA DI 1 / 1 DI PIENA PROPRIETA'

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 286.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 286.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D trattasi di unità immobiliare accatastata come C/2 a FERMO via Papa Giovanni XXIII, frazione Capodarco per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE FACENTE PARTE IL LOTTO N. 2 E' FORMATO DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (SEMINTERRATO) COSTITUITO DA UN MAGAZZINO - CANTINA DOVE IN PORZIONE DELLO STESSO SENZA AUTORIZZAZIONI IN MERITO E' STATO REALIZZATO AL SUO INTERNO MEDIANTE FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONI DEGLI SPAZI INTERNI UN APPARTAMENTO. LE FINITURE IN GENERE SONO MEDIOCRI. LA STRUTTURA E' IN PARTE IN C.A. ED IN PARTE PREFABBRICATA. IL TUTTO MEGLIO VISIBILE DA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. TALI DIFFORMITA' ALLE ALTEZZE, FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, DIFFORMITA' PROSPETTICHE E CAMBIO DI DESTINAZIONE, NECESSITANO DI AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE E PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA. PER IL RESTO SI RIMANDA ALLA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50 / 2.82 / 3.17. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 208 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 191 mq, rendita 244,61 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione del 07/12/2018 pratica n. AP 0097057 in atti dal 07/12/2018 fusione (n. 33548.1/2018) dei subalterni 8 e 9

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.000,00
Data della valutazione:	20/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Premessa:

- da colloquio con la cancelleria esecuzioni del Tribunale di Fermo in data 10/4/2024 è emerso che contro l'esecutato è aperta solo l'esecuzione immobiliare n. 152/2023 R.E; esisteva un'altra procedura che è stata estinta;

- il meccanizzato dell'esecutato è aggiornato al 23/1/2024.

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 28/12/2009 a firma di Not. varriale ai nn. 74235/10504 rep. di repertorio, iscritta il 29/12/2009 a Fermo ai nn. 2511 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a ip n. 2511/2009 grava in Fermo foglio 18 particella 208 subalterno 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Unep - Fermo ai nn. 2014 rep di repertorio, trascritta il 17/11/2023 a Fermo ai nn. 7580 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pig.to n. 7580/2023 grava in Fermo foglio 18 particella 208 subalterno 18

pignoramento, stipulata il 13/07/2023 a firma di Unep - Fermo ai nn. 1237 rep di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Fermo ai nn. 5931 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento n. 5931/2023 grava in Fermo foglio 18 particella 208 subalterno 18

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	NON PRESENTI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Premessa:

- il meccanizzato dell'esecutato è aggiornato al 23/1/2024;
- dall'estratto di riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Fermo in data 24/1/2024 si evince che l'esecutato si è unito in matrimonio in data 03/10/1970 e risultano annotazioni .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/04/1968 a firma di Not L. Ciuccarelli ai nn. 5676/2619 rep di repertorio, trascritto il 08/04/1968 ai nn. 1227 reg part. .

Petrini Filippo, Petrini Mario e Petrini Gianfranco acquistarono in parti uguali fra loro pro indiviso: appezzamento di terreno, ad uso agricolo, escluso dal programma di fabbricazione del Comune di Fermo, senza fabbricati, descritto al foglio 18 particella 100/d mq 3010. Il venditore ha costituito a favore dell'appezzamento venduto, servitù di passaggio con qualsiasi mezzo anche meccanico su una striscia di terra larga ml.6 e lungo ml. 40 circa, da adibirsi a strada la cui spesa per apertura, sistemazione e manutenzione sarà divisa in parti uguali tra venditore e acquirenti, striscia insistente sulla particella 100/a del foglio 18 di Fermo, a confine con il lato est dell'appezzamento compravenduto. Su detta particella ha costituito inoltre servitù di fognatura eventuale fino al fosso, da interrarsi a profondità di ml. 1.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di servitù, trascritto il 03/04/1980 a Fermo ai nn. 1584 reg part. .

Tr 1584/80: scrittura provata autenticata nelle firme, per quanto riguarda i titolari del fondo servente, dal Not. L. Ciuccarelli di fermo in data 4/8/79 rep. 19949 - in data 20/8/79 rep. 19993 e in data 22/8/79 rep. n. 19999 e per quanto riguarda i rappresentanti dell'Enel dal Not. Sandro Scoccianti di Ancona in data 14/3/80 rep. 58411: è stata costituita dai sigr. Petrini Mario, Petrini Filippo e Petrini Gianfranco a favore dell'Enel una servitù di elettrodotto di ml. 36 - sul seguente immobile in Fermo descritto al foglio 18 particella 208 + altra particella

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, con atto stipulato il 30/11/1991 a firma di Not. Rossi ai nn. 2575 rep di repertorio, trascritto il 24/12/1991 a Fermo ai nn. 6437 reg part. .

Tr 6437/91: Petrini Filippo, Petrini Mario e Petrini Gianfranco procedono a divisione delle unità immobiliari descritte al foglio 18 particella 208 subalterno 3 (appartamento PT), subalterno 4 (appartamento P1), subalterno 5 (appartamento P2), subalterno 6 (locale uso laboratorio al PS1), subalterno 7 (locale uso laboratorio al PS1), subalterno 8 (locale uso laboratorio al PS1). A Petrini Filippo (coniugati in regime di comunione dei beni - beni esclusivi dalla comunione in quanto acquistati in epoca anteriore all'entrata in vigore della legge 151/75) sono stati assegnati i subalterni 4 e 8. Non ci sono conguagli.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di verbale di conciliazione

modificativo dell'esercizio di diritti reali, con atto stipulato il 29/06/2007 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 138 rep di repertorio, trascritto il 27/10/2011 a Fermo ai nn. 5091 reg. part. .

Titolo tr 5091/11: nella controversia rubricata al n. 1540/89 tra Petrini Filippo, Petrini Mario w Petrini Gianfranco gli stessi all'udienza del 29/6/2007 hanno dichiarato di voler conciliare la controversia avente ad oggetto la divisione giudiziale di alcuni immobili tra cui le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio 8 particella 208 subalterno 9 (locali adibiti a cantina posti nell'interrato) e subalterno 10 (locali adibiti a garage) . I subalterni 9 e 10 vengono attribuiti nel modo seguente: A petrini Filippo viene attribuito il subalterno 9 mentre il subalterno 10 come le parti ne facevano uso.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo in data 7/02/2024 risulta che l'area distinta in catasto al foglio 18 particella 208, in località Capodarco - Via Papa Giovanni XXIII risulta essere destinata dal P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti: art. 51 - Viabilità (porz), art. 65/2 - tessuto prevalentemente residenziale a media densità posto lungo i crinali (B5/3) (porz). L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: art. 30 - ambiti di tutela dei versanti (porz); R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Microzonazione sismica di secondo livello - attestato di conformità Regionale Marche del 30/01/2020.D.C.R.. 116/21-01-2004 piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) ART. 11 l.r. 13/99; aggiornamento adottato con D.C.I. 68/08-08-2016, (porz.) norme di salvaguardia dal 08/09/2016 al 08/09/2019; codice ambito: F-2-0054 (R3/P2). Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi di intervento: intervento edilizio diretto (porz.) e Limite Ambito Attuativo, intervento edilizio diretto soggetto a prescrizioni particolari (art. 65/2 NTA di PRG) (porz.). Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 424/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire casa residenziale in zona rurale , rilasciata il 31/03/1969 con il n. protocollo n. 2955/968 di protocollo

Nulla osta per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 424/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire un muro di contenimento/recinzione area , rilasciata il 06/10/1973 con il n. n. 1260 di prot di protocollo

Nulla osta per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 424/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire area-sistemazione esterna e posa in opera di accessorio prefabbricato, rilasciata il 13/07/1974

Per essere autorizzato a costruire modifica fabbricato **N. pratica n. 424/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 26/05/1988 con il n. 1742 di prot di protocollo

Concessione per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 412/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire cantina completamente interrata fatta eccezione per il lato dalla porta d'ingresso , rilasciata il 10/04/2024 con il n. 2024 di prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a la c.e. n. 2024 di prot - pratica n. 412/78 è riferita al lotto n. 2

Concessione per lavori edili **N. pratica n. 31/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire rifacimento copertura casa, rilasciata il 13/02/1980 con il n. 126 di prot di protocollo

Concessione per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 144/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per essere autorizzato a costruire muro contoterza e recinzione, rilasciata il 14/10/1987 con il n. 2790 di prot di protocollo.

Per la C.E. n. 2790 di prot e pratica 144/87 si precisa: tale concessione è stata rilasciata a Petrini Mario, Filippo e Costantino mentre nella stessa C.E. è indicato che i sig.ri Petrini Mario, Filippo e Gianfranco hanno presentato la domanda per ottenere tale concessione

Concessione per esecuzioni lavori edili **N. pratica n. 88/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di divisione immobiliare (piano seminterrato), rilasciata il 13/03/1991 con il n. 1152 di prot di protocollo.

La C.E. pratica n.88/91 - prot n. 1152 del 13/3/1991 riguarda il lotto n. 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PORZIONE CAMBIO DI DESTINAZIONE, FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE INTERNE DIFFORMI (normativa di riferimento: DPR 380 / 2001 E S.M.I.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA : €25.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 MESI

Questa situazione è riferita solamente a SUB 18

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PPORZIONE CAMBIO DI DESTINAZIONE, FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI, ALTEZZE INTERNE DIFFORMI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a SUB 18

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FERMO VIA PAPA GIOVANNI XXIII, FRAZIONE CAPODARCO
**TRATTASI DI UNITÀ IMMOBILIARE ACCATASTATA
COME C/2**
DI CUI AL PUNTO D

trattasi di unità immobiliare accatastata come C/2 a FERMO via Papa Giovanni XXIII, frazione Capodarco per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE FACENTE PARTE IL LOTTO N. 2 E' FORMATO DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO SITA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (SEMINTERRATO) COSTITUITO DA UN MAGAZZINO - CANTINA DOVE IN PORZIONE DELLO STESSO SENZA AUTORIZZAZIONI IN MERITO E' STATO REALIZZATO AL SUO INTERNO MEDIANTE FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONI DEGLI SPAZI INTERNI UN APPARTAMENTO. LE FINITURE IN GENERE SONO MEDIOCRI. LA STRUTTURA E' IN PARTE IN C.A. ED IN PARTE PREFABBRICATA. IL TUTTO MEGLIO VISIBILE DA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. TALI DIFFORMITA' ALLE ALTEZZE, FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, DIFFORMITA' PROSPETTICHE E CAMBIO DI DESTINAZIONE, NECESSITANO DI AGGIORNAMENTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE E PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA. PER IL RESTO SI RIMANDA ALLA ESAUSTIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50 / 2.82 / 3.17. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 208 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 191 mq, rendita 244,61 Euro, indirizzo catastale: via Papa Giovanni XXIII snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fusione del 07/12/2018 pratica n. AP 0097057 in atti dal 07/12/2018 fusione (n. 33548.1/2018) dei subalterni 8 e 9

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.





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 NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

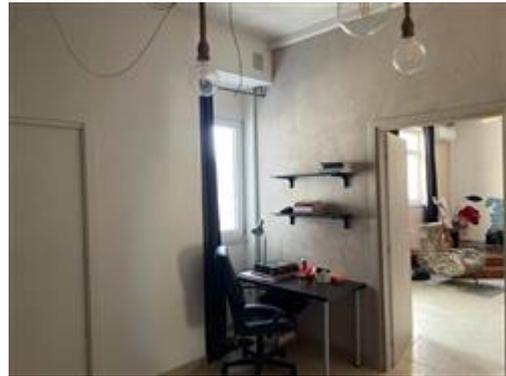
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL BENE FACENTE PARTE DEL LOTTO 2 DISTINTO AL SUB 18 E' FORMATO DA UN MAGAZZINO SITO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA SU FABBRICATO REALIZZATO IN PARTE IN STRUTTURA PORTANTE IN C.A. E MURATURA ED IN PARTE IN STRUTTURA PREFABBRICATA E TETTO IN FERRO CON PANNELLI "SANDWICH". DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO NELLA PORZIONE IN C.A. E MURATURA VI E' ABUSO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI OLTRE CHE DIFFORMITA' NELLE ALTEZZE E IN ALCUNE MASURE INTERNE ED ESTERNE. DI FATTO SI E' REALIZZATO UN BILOCALE FORMATO DA CUCINA, CAMERA, BAGNO, STUDIO - PLURIUSO E FRAZIONATO IL SUB 18 LASCIANDO IL RESTO A MAGAZZINO. LE FINITURE SONO MEDIOCRI MEGLIO ILLUSTRATE NELLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LO SCOPO DI QUESTA STIMA E' ACCERTARE LA CAPACITA' DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITA' CHE PUO' DISPIEGARE. IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UN EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILI IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA , AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIU' USATO E' IL METRO QUADRATO. TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE CHE:

STIMA SINTETICA

PREMESSO CHE I VALORI IMMOBILIARI RESIDENZIALI COME DA COMPARABILI ALLEGATI AD OGGI SONO IN AUMENTO TENUTO CONTO DEI BONUS EDILIZI E DELL'AUMENTO DELLE MATERIE PRIME E DELL'ENERGIA O DEI BONUS EDILIZI PRECEDENTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI CHE HANNO AUMENTATO I VALORI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI, POSSIAMO DIRE CHE IL VALORE MEDIO DI FABBRICATI SIMILI IN ZONA AMMONTA AD EURO / MQ CATASTALE EQUIVALENTE 1.750,00 (VEDASI COMPARABILI DINAMICI ALLEGATI)

VALORE MEDIO AL MQ. EQUIVALENTE CATASTALE 1.750,00

MQ EQUIVALENTI CATASTALI DA VISURA 228

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO 0,50

VALORE LOTTO 2

COMUNE DI FERMO FOGLIO 18 PARTICELLA 208 SUB 18

EURO 1.750,00 X 228 X 0,50 MQ = EURO 199.500,00

IL PIÙ PROBABILE VALORE DEL BENE OGGETTO DEL LOTTO 2 AMMONTA A COMPLESSIVI EURO 199.500,00 (EUROCENTONOVANTANOVEMILACINQUECENTO / 00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **199.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 199.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 199.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LO SCOPO DI QUESTA STIMA E' ACCERTARE LA CAPACITA' DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITA' CHE PUO' DISPIEGARE. IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UN EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILI IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA , AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIU' USATO E' IL METRO QUADRATO. TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE CHE:

STIMA SINTETICA

PREMESSO CHE I VALORI IMMOBILIARI RESIDENZIALI COME DA COMPARABILI ALLEGATI AD OGGI SONO IN AUMENTO TENUTO CONTO DEI BONUS EDILIZI E DELL'AUMENTO DELLE MATERIE PRIME E DELL'ENERGIA O DEI BONUS EDILIZI PRECEDENTI NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI CHE HANNO AUMENTATO I VALORI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI, POSSIAMO DIRE CHE IL VALORE MEDIO DI FABBRICATI SIMILI IN ZONA AMMONTA AD EURO / MQ CATASTALE EQUIVALENTE 1.750,00 (VEDASI COMPARABILI DINAMICI ALLEGATI)

VALORE MEDIO AL MQ. EQUIVALENTE CATASTALE 1.750,00

MQ EQUIVALENTI CATASTALI DA VISURA 228

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO 0,50

VALORE LOTTO 2

COMUNE DI FERMO FOGLIO 18 PARTICELLA 208 SUB 18

EURO 1.750,00 X 228 X 0,50 MQ = EURO 199.500,00

IL PIÙ PROBABILE VALORE DEL BENE OGGETTO DEL LOTTO 2 AMMONTA A COMPLESSIVI EURO 199.500,00 (EUROCENTONOVANTANOVEMILACINQUECENTO / 00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate Fermo , conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: Locali , ed inoltre: Annunci Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	trattasi di unità				
D	immobiliare accatastata come C/2	0,00	0,00	199.500,00	199.500,00
				199.500,00 €	199.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE FACENTE PARTE DEL LOTTO 2 DISTINTO AL SUB 18 E' DI 1/1
PIENA PROPRIETA'

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 27.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 172.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 172.000,00

data 20/04/2024

il tecnico incaricato
GEOMETRA GIANLUCA MARCOTULLI