



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. (MANDATARIA DI MAIOR SPV S.R.L.), DOBANK S.P.A.
(MANDATARIA DI FINO 1 SECURITISATION S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Cecchini sostituita con Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MASSIMILIANO ROCCHI

CF:RCCMSM72M28G920J

con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32

telefono: 0734937185

email: m.rocchi@alice.it

PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SERVIGLIANO C.da Chiarmonite, della superficie commerciale di **3.949,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di natura pianeggiante, della superficie totale catastale di mq 7580,00, è coltivato dai comproprietari a colture seminative, ortaggi e a uliveto (n. 94 piante); è servito per l'irrigazione da un pozzo di proprietà.

L'intero appezzamento confina con altri terreni di altra proprietà e si accede tramite una strada privata di altra proprietà (part. 554).

Urbanisticamente tale appezzamento, come da CDU rilasciato dal comune di Servigliano, è in parte a destinazione agricola "zona E" e in parte a destinazione di espansione " zona C"

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3850, reddito agrario 21,87 € reddito dominicale 19,88 € indirizzo catastale: c.da Chiarmonite, derivante da successione di morte reg. v. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004
- foglio 3 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3490, reddito agrario 19,83 € reddito dominicale 18,02 € indirizzo catastale: c.da Chiarmonite, derivante da successione di morte reg. v. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004
- foglio 3 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 240, reddito agrario 1,36 € reddito dominicale 1,24 € indirizzo catastale: c.da Chiarmonite, derivante da successione di morte reg. v. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004

B terreno residenziale a SERVIGLIANO C.da Chiarmonite, della superficie commerciale di **3.630,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di natura pianeggiante, della superficie totale catastale di mq 7580,00, è coltivato dai comproprietari a colture seminative, ortaggi e a uliveto (n. 94 piante); è servito per l'irrigazione da un pozzo di proprietà.

L'intero appezzamento confina con altri terreni di altra proprietà e si accede tramite una strada privata di altra proprietà (part. 554).

Urbanisticamente tale appezzamento, come da CDU rilasciato dal comune di Servigliano, è in parte a destinazione agricola "zona E" e in parte a destinazione di espansione " zona C"

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3850, reddito agrario 21,87 € reddito dominicale 19,88 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione di morte reg. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti

dal 21/12/2004

- foglio 3 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3490, reddito agrario 19,83 € reddito dominicale 18,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione di morte reg. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004
- foglio 3 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 240, reddito agrario 1,36 € reddito dominicale 1,24 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione di morte reg. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.580,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.153,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.000,00
Data della valutazione:	02/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Apezzamento di terreno in parte destinato a uliveto e in parte ad uso orto coltivato dai comproprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega l'elenco sistetico nominativo e le relative note comprese le formalità cancellate.

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 **giudiziale**, stipulata il 14/10/2011 , registrata il 14/06/2012 ai nn. 4522-690, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto giuntivo.

Importo ipoteca: 35.000,00.

Vedi allegato

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/03/2013 , registrata il 07/03/2013 ai nn. 1728-272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Vedi allegato

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/06/2016 , registrata il 14/06/2016 ai nn. 3766-678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa- riscossione.

Importo ipoteca: 470.612,66.

Vedi allegato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/07/2018 , registrata il 30/07/2018 ai nn. 6080-4479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Vedi allegato

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà deriva da denuncia di successione, si precisa che non è stata trascritta l'accettazione di eredità (come si evince anche nella relazione notarile).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2004).
Non risulta trascritta l'accettazione di successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2004).
Non risulta la trascrizione di accettazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvata dal Consiglio Comunale n. 9 del 24/03/2006 e successive varianti, l'immobile ricade in zona In parte "zona Agricola E" e in parte zona Espansione C sottozona C2.6/b. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA agli art. 20 e 28. Nello specifico nella zona agricola ricade in percentuale: il 61%, part. 467 ; il 39% part. 468; il 100% part. 469 la zona espansione C ricade in percentuale: il 39% part. 467; il 39% part. 468

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SERVIGLIANO C.DA CHIARMONTE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SERVIGLIANO C.da Chiarmonite, della superficie commerciale di **3.949,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di natura pianeggiante, della superficie totale catastale di mq 7580,00, è coltivato dai comproprietari a colture seminative, ortaggi e a uliveto (n. 94 piante); è servito per l'irrigazione da un pozzo di proprietà.

L'intero appezzamento confina con altri terreni di altra proprietà e si accede tramite una strada privata di altra proprietà (part. 554).

Urbanisticamente tale appezzamento, come da CDU rilasciato dal comune di Servigliano, è in parte a destinazione agricola "zona E" e in parte a destinazione di espansione " zona C"

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3850, reddito agrario 21,87 € reddito dominicale 19,88 € indirizzo catastale: c.da Chiarmonite, derivante da successione di morte reg. v. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004
- foglio 3 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3490, reddito agrario 19,83 € reddito dominicale 18,02 € indirizzo catastale: c.da Chiarmonite, derivante da successione di morte reg. v. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004
- foglio 3 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 240, reddito agrario 1,36 € reddito dominicale 1,24 € indirizzo catastale: c.da Chiarmonite, derivante da

successione di morte reg. v. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
porzione terreno a destinazione agricola	3.949,60	x	100 %	=	3.949,60
Totale:	3.949,60				3.949,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima proposto per l'inviduazione del più probabile valore di mercato è il sintetico comparativo e consiste nel moltiplicare la superficie catastale per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in

esame rispetto a quelli oggetto di confronto. Si precisa che sulla base del CDU rilasciato dal comune, il prezzo unitario che si applica è in base alla media dei due valori di mercato riferiti alla destinazione urbanistica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.949,60 x 6,00 = **23.697,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.697,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.697,60**

BENI IN SERVIGLIANO C.DA CHIARMONTE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a SERVIGLIANO C.da Chiarmonite, della superficie commerciale di **3.630,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appezzamento di natura pianeggiante, della superficie totale catastale di mq 7580,00, è coltivato dai comproprietari a colture seminative, ortaggi e a uliveto (n. 94 piante); è servito per l'irrigazione da un pozzo di proprietà.

L'intero appezzamento confina con altri terreni di altra proprietà e si accede tramite una strada privata di altra proprietà (part. 554).

Urbanisticamente tale appezzamento, come da CDU rilasciato dal comune di Servigliano, è in parte a destinazione agricola "zona E" e in parte a destinazione di espansione " zona C"

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3850, reddito agrario 21,87 € reddito dominicale 19,88 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione di morte reg. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004
- foglio 3 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 3490, reddito agrario 19,83 € reddito dominicale 18,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione di morte reg. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004
- foglio 3 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 240, reddito agrario 1,36 € reddito dominicale 1,24 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione di morte reg. 288 n. 67 del 16/11/2004 voltura n. 13251.2/2004 in atti dal 21/12/2004

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Porzione di terreno a destinazione " Zona Espansione C"	3.630,40	x	100 %	=	3.630,40
Totale:	3.630,40				3.630,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima proposto per l'inviduazione del più probabile valore di mercato è il sintetico comparativo e consiste nel moltiplicare la superficie catastale per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame rispetto a quelli oggetto di confronto. Si precisa che sulla base del CDU rilasciato dal comune, il prezzo unitario che si applica è in base alla media dei due valori di mercato riferiti alla destinazione urbanistica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.630,40 x 15,00 = **54.456,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.456,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.456,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.949,60	0,00	23.697,60	23.697,60
B	terreno residenziale	3.630,40	0,00	54.456,00	54.456,00
				78.153,60 €	78.153,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si propone la divisibilità del bene in quanto è consigliabile venderlo a corpo dato che ha diversa destinazione urbanistica.

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: **€ 78.153,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 153,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 78.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2017

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FALERONE Via A. Grandi 6, della superficie commerciale di **174,97** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo del fabbricato di proprietà servito da scala interna e accesso al piano terra comune oltre all'ascensore esterno. A servizio dell'appartamento al piano S1 c'è uno spazio non delimitato ma definito catastalmente ad uso ripostiglio/cantina con accesso esclusivamente dal sub. 6. L'intero fabbricato è in aderenza con altro fabbricato di altra proprietà e complessivamente costituiscono una piccola palazzina posta lungo la via A. Grandi. L'intero fabbricato edificato negli anni 80, successivamente oggetto di opere ordinaria manutenzione, esternamente i prospetti sono in parte tinteggiati e in parte rivestiti con mattoncini faccia-vista, gli infissi delle finestre e degli ingressi al piano terra sono in alluminio, le tapparelle sono in pvc. Internamente l'appartamento è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni n. 1 lavanderia/servizi, n. 1 disimpegno, una cucina e un soggiorno, oltre a n. 2 balconi esterni; per quanto riguarda le rifiniture sono: portone d'ingresso in legno, pavimenti in gress, porte in legno tamburato; gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione e ed è presente un camino in ghisa-ceramica. Complessivamente l'appartamento è in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 2, scala comune interna, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 322 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Achille Grandi int. 2, piano: PS1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: l'appartamento occupa l'intero piano della porzione di fabbricato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 (accessorio) piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.213,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.000,00
Data della valutazione:	02/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega ispezione nominativa e relative note comprese quelle non riportate in quanto cancellate.

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 **giudiziale**, registrata il 14/06/2016 ai nn. 3766-678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 470.612,66.

Importo capitale: 235.306,33.

SI ALLEGA NOTA

ipoteca **giudiziale**, registrata il 14/06/2012 ai nn. 4522-690, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35.000,00.

La formalità è riferita solamente a SI ALLEGA NOTA

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/09/2009 , registrata il 03/09/2009 ai nn. 7468-1656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 440.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

La formalità è riferita solamente a SI ALLEGA NOTA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/08/2017 , registrata il 29/08/2017 ai nn. 6800-4919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a F.17 PART. 322 SUB 4.

VEDI ALLEGATO

pignoramento, stipulata il 05/07/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO , registrata il 30/07/2018 ai nn. 6080-4479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SI ALLEGA NOTA DOVE CI SONO ANCHE ALTRI IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/09/1998, registrato il 06/10/1998 ai nn. 6224-4392

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/09/1998, registrato il 06/10/1998 ai nn. 6224-4392

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Prevalentemente i titoli autorizzativi si riferiscono all'intero fabbricato. Si allegano tutti i titoli autorizzativi pervenuti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria e Permesso di Costruire **N. n. 2/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di in Sanatoria per difformità e Permesso per realizzazione ascensore e ampliamento, rilasciata il 28/03/2017.

In allegato

Scia in variante **N. prot. 0009711**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al P.C. 2/2017 per posizionamento ascensore e diversa distribuzione P3, presentata il 13/11/2018 con il n. prot. 000971 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria da aggiornare a seguito delle pratiche edilizie P.C. n.2/2017 e Scia prot. 197/2018

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso per redazione planimetria e presentazione compreso oneri : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FALERONE VIA A. GRANDI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FALERONE Via A. Grandi 6, della superficie commerciale di **174,97** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo del fabbricato di proprietà servito da scala interna e accesso al piano terra comune oltre all'ascensore esterno. A servizio dell'appartamento al piano S1 c'è uno spazio non delimitato ma definito catastalmente ad uso ripostiglio/cantina con accesso esclusivamente dal sub. 6. L'intero fabbricato è in aderenza con altro fabbricato di altra proprietà e complessivamente costituiscono una piccola palazzina posta lungo la via A. Grandi. L'intero fabbricato edificato negli anni 80, successivamente oggetto di opere ordinaria manutenzione, esternamente i prospetti sono in parte tinteggiati e in parte rivestiti con mattoncini faccia-vista, gli infissi delle finestre e degli ingressi al piano terra sono in alluminio, le tapparelle sono in pvc. Internamente l'appartamento è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni n. 1 lavanderia/servizi, n. 1 disimpegno, una cucina e un soggiorno, oltre a n. 2 balconi esterni; per quanto riguarda le rifiniture sono: portone d'ingresso in legno, pavimenti in gress, porte in legno tamburato; gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione e ed è presente un camino in ghisa-ceramica. Complessivamente l'appartamento è in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 2, scala comune interna, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 322 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Achille Grandi int. 2, piano: PS1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: l'appartamento occupa l'intero piano della porzione di fabbricato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 1 (accessorio) piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finetre realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> serrandine realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al P2	167,96	x	100 %	=	167,96
Balconi (nord e sud)	15,18	x	30 %	=	4,55
Ripostiglio al PS1	12,27	x	20 %	=	2,45
Totale:	195,41				174,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI e Portale Agenzia Immobiliari

Valore minimo: 480,00
 Valore massimo: 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 174,97 x 800,00 = **139.974,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
eventuali difformità non individuate	-2.799,49

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 137.174,91**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 137.174,91**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima proposto per l'individuazione del più probabile valore di mercato è il sintetico comparativo e consiste nel moltiplicare la superficie catastale per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame rispetto a quelli oggetto di confronto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, ufficio tecnico di Falerone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: portale agenzie immobiliari

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	174,97	0,00	137.174,91	137.174,91
				137.174,91 €	137.174,91 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
eventuali difformità non rilevate	-2%	-2.743,50
		2.743,50 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 13.717,49**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 120.213,92**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 2.404,28**

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: **€ 809,64**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 117.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2017

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FALERONE via A. Grandi 6, della superficie commerciale di **172,96** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo del fabbricato di proprietà servito da scala interna e accesso al piano terra comune oltre al vano ascensore esterno. A servizio dell'appartamento al piano S1 c'è un piccolo ripostiglio prima adibito a locale caldaia con accesso esclusivamente dal sub. 6. L'intero fabbricato è in aderenza con altro fabbricato di altra proprietà e complessivamente costituiscono una piccola palazzina posta lungo la via A. Grandi. L'intero fabbricato è stato edificato negli anni 80 e successivamente oggetto di opere di ordinaria manutenzione, esternamente i prospetti sono in parte tinteggiati e in parte rivestiti con mattoncini faccia-vista, gli infissi delle finestre e degli ingressi al piano terra sono in alluminio, le tapparelle sono in pvc. Internamente l'appartamento è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni n. 1 lavanderia/servizi, n. 1 disimpegno, una cucina e un soggiorno, oltre a n. 2 balconi esterni; per quanto riguarda le rifiniture, che sono state riviste con manutenzione ordinaria, sono: pavimenti in gress, porte in legno tamburato oltre a stufa a pellet, camino; gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione e complessivamente l'immobile versa in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala interna comune, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 322 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Grandi n.6 int. 1, piano: 1- s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia successione di morte del 21/11/2004
Coerenze: L'appartamento occupa l'intero piano del fabbricato di proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 (seminterrato accessorio) piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.289,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.000,00
Data della valutazione:	02/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega elenco sintetico formalità per nominativo e stampe delle relative note comprese quelle non riportate e quelle cancellate

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 **giudiziale**, stipulata il 14/10/2011 , registrata il 14/06/2012 ai nn. 4522-690, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 35.000,00.
Vedi allegato

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/03/2013 , registrata il 07/03/2013 ai nn. 1728-272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 25.000,00.
Vedi allegato

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/06/2016 , registrata il 14/06/2016 ai nn. 3766-678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione.
Importo ipoteca: 470.612,66

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/07/2018 , registrata il 30/07/2018 ai nn. 6080-4479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.
Vedi allegato

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà deriva da denuncia di successione, si precisa che non è stata trascritta l'accettazione di eredità (come si evince anche nella relazione notarile).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2004). Non risulta la trascrizione dell'accettazione dei beni in successione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2004). Non risulta la trascrizione dell'accettazione dei beni in successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Prevalentemente i titoli autorizzativi si riferiscono all'intero fabbricato. Si allegano tutti i titoli autorizzativi pervenuti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Scia N. **00197**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Scia in variante al P.C. 2/2017 e , presentata il 13/11/2018 con il n. prot. 00197 di protocollo

Permesso di Costruire in Sanatoria+ Permesso di costruire per lavori N. **2/2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per difformità fabbricato-realizzazione ascensore - ampliamento P3, rilasciata il 28/03/2017

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria da aggiornare a seguito delle pratiche edilizie P.C. n.2/2017 e Scia prot. 197/2018

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso per redazione planimetria catastale compresi oneri catastali: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FALERONE VIA A. GRANDI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FALERONE via A. Grandi 6, della superficie commerciale di **172,96** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo del fabbricato di proprietà servito da scala interna e accesso al piano terra comune oltre al vano ascensore esterno. A servizio dell'appartamento al piano S1 c'è un piccolo ripostiglio prima adibito a locale caldaia con accesso esclusivamente dal sub. 6. L'intero fabbricato è in aderenza con altro fabbricato di altra proprietà e complessivamente costituiscono una piccola palazzina posta lungo la via A. Grandi. L'intero fabbricato è stato edificato negli anni 80 e successivamente oggetto di opere di ordinaria manutenzione, esternamente i prospetti sono in parte tinteggiati e in parte rivestiti con mattoncini faccia-vista, gli infissi delle finestre e degli ingressi al piano terra sono in alluminio, le tapparelle sono in pvc. Internamente l'appartamento è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni n. 1 lavanderia/servizi, n. 1 disimpegno, una cucina e un soggiorno, oltre a n. 2 balconi esterni; per quanto riguarda le rifiniture, che sono state riviste con manutenzione ordinaria, sono: pavimenti in gress, porte in legno tamburato oltre a stufa a pellet, camino; gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione e complessivamente l'immobile versa in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala interna comune, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 322 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: Via Achille Grandi n.6 int. 1, piano: 1- s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia successione di morte del 21/11/2004

Coerenze: L'appartamento occupa l'intero piano del fabbricato di proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 (seminterrato accessorio) piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2017.

Google Maps: 4F7612N1F91478



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gress	nella media	
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : realizzato in legno massello	nella media	
<i>infissi esterni</i> : serrandine realizzati in pvc	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	167,96	x	100 %	=	167,96
balconi (nord sud)	15,18	x	30 %	=	4,55
Ripostiglio PS1	2,25	x	20 %	=	0,45
Totale:	185,39				172,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi- portale agenzia immobiliari

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima proposto per l'individuazione del più probabile valore di mercato è il sintetico comparativo e consiste nel moltiplicare la superficie catastale per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame rispetto a quelli oggetto di confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,96 x 850,00 = **147.019,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
eventuali difformità non rilevate	-2.940,39

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 144.079,01**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 144.079,01**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima proposto per l'inviduazione del più probabile valore di mercato è il sintetico comparativo e consiste nel moltiplicare la superficie catastale per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame rispetto a quelli oggetto di confronto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Falerone, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	172,96	0,00	144.079,01	144.079,01
				144.079,01 €	144.079,01 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
eventuali difformità non individuate	-2% -2.881,58

2.881,58 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La divisibilità dell'immobile non è conveniente

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: € **14.407,90**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **126.289,53**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: € **289,53**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **126.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2017

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FALERONE via A. Grandi 6, della superficie commerciale di **147,73** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto è posto al piano terzo con soffitta di pertinenza al piano quarto del fabbricato di proprietà servito da scala interna e accesso al piano terra comune oltre all'ascensore esterno. A servizio dell'appartamento al piano S1 c'è un piccolo ripostiglio prima adibito a locale caldaia con accesso escusivamente dal sub. 6. L'intero fabbricato è in aderenza con altro fabbricato che complessivamente costituiscono una piccola palazzina posta lungo la via A. Grandi. L'intero fabbricato edificato negli anni 80, oggetto successivamente di lavori di ordinaria manutenzione, esternamente ha i prospetti in parte tinteggiati e in parte rivestito con mattoncini faccia-vista, gli infissi delle finestre e portone ingresso comune in alluminio, serrandine in pvc. Internamente l'appartamento è stato ristrutturato a seguito di P.C. 2/2017, è suddiviso in ingresso, soggiorno-cucina, n. 2 camere, antibagno e bagno e disimpegno; le rifiniture sono pavimenti in gress, camino, condizionatore, porte in legno tamburato; gli impianti tecnologici sono stati adeguati dopo la ristrutturazione.

Complessivamente l'appartamento è in ottime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, interno 3, scala interna comune, ha un'altezza interna di 2,75 (p3). Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 322 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi , piano: ps1-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 21/12/2004
Coerenze: l'appartamento occupa l'intero piano
il sub 10 deriva dal sub 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 (seminterrato accessorio) piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.144,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.000,00
Data della valutazione:	02/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega alla presente elenco sintetico nominativo delle formalità con le relative stampe delle note comprese quelle cancellate.

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 **giudiziale**, stipulata il 14/10/2011 , registrata il 14/06/2012 ai nn. 4522-690, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo .
Importo ipoteca: 35.000,00.
Vedi nota allegata

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/03/2013 , registrata il 07/03/2013 ai nn. 1728-272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 25.000,00.
Vedi nota allegata

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/06/2016 , registrata il 14/06/2016 ai nn. 3766-678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 470.612,66.
Vedi allegato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/07/2018 , registrata il 30/07/2018 ai nn. 6080-4479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.
Vedi nota allegata

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà deriva da denuncia di successione, si precisa che non è stata trascritta l'accettazione di eredità (come si evince anche nella relazione notarile).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2004)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che i titoli autorizzativi comprendono anche altre porzioni di fabbricato sempre di proprietà. Si allegano tutti quelli pervenuti

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria e Permesso di Costruire per nuove opere **N. 2/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per difformità fabbricato e installazione ascensore ampliamento del piano quarto, rilasciata il 28/03/2017

Scia **N. prot. 0009711 del 13/11/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SCIA in variante al P.C. 2 del 28/03/2017, presentata il 13/11/2018 con il n. prot. 9711 di protocollo

Scia **N. scia prot. 22 del 03/01/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al P.C. 2/2017 e Scia prot. 0009711/2018 - non esecuzione dei lavori di ampliamento del P4 , presentata il 03/01/2022 con il n. prot. 22 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1- residenziale di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN FALERONE VIA A. GRANDI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FALERONE via A. Grandi 6, della superficie commerciale di **147,73** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto è posto al piano terzo con soffitta di pertinenza al piano quarto del fabbricato di proprietà servito da scala interna e accesso al piano terra comune oltre all'ascensore esterno. A servizio dell'appartamento al piano S1 c'è un piccolo ripostiglio prima adibito a locale caldaia con accesso escusivamente dal sub. 6. L'intero fabbricato è in aderenza con altro fabbricato che complessivamente costituiscono una piccola palazzina posta lungo la via A. Grandi. L'intero fabbricato edificato negli anni 80, oggetto successivamente di lavori di ordinaria manutenzione, esternamente ha i prospetti in parte tinteggiati e in parte rivestito con mattoncini faccia-vista, gli infissi delle finestre e portone ingresso comune in alluminio, serrandine in pvc. Internamente l'appartamento è stato ristrutturato a seguito di P.C. 2/2017, è suddiviso in ingresso, soggiorno-cucina, n. 2 camere, antibagno e bagno e disimpegno; le rifiniture sono pavimenti in gress, camino, condizionatore, porte in legno tamburato; gli impianti tecnologici sono stati adeguati dopo la ristrutturazione.

Complessivamente l'appartamento è in ottime condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, interno 3, scala interna comune, ha un'altezza interna di 2,75 (p3). Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 322 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi , piano: ps1-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione del 21/12/2004
Coerenze: l'appartamento occupa l'intero piano
il sub 10 deriva dal sub 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 (seminterrato accessorio) piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2017.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della  media

esposizione:

al di sopra della  media

luminosità:

al di sopra della  media

panoramicità:

al di sopra della  media

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in alluminioottimo *infissi interni*: porte realizzati in legno tamburatonella media *infissi esterni*: serrandine realizzati in pvcal di sotto della media *portone di ingresso*: realizzato in blindatonella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P3	116,09	x	100 %	=	116,09
Terrazzo P3	70,50	x	30 %	=	21,15
soffitta P4	68,08	x	15 %	=	10,21
rip PS1	2,80	x	10 %	=	0,28
Totale:	257,47				147,73

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

portale agenzie immobiliare.it - OMI

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima proposto per l'inviduazione del più probabile valore di mercato è il sintetico comparativo e consiste nel moltiplicare la superficie catastale per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame rispetto a quelli oggetto di confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,73 x 1.100,00 = **162.505,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
eventuali difformità non individuate	-3.250,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 159.255,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 159.255,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima proposto per l'inviduazione del più probabile valore di mercato è il sintetico comparativo e consiste nel moltiplicare la superficie catastale per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame rispetto a quelli oggetto di confronto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Falerone, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	147,73	0,00	159.255,10	159.255,10
				159.255,10 €	159.255,10 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
eventuali difformità non individuate	-2% -3.185,10
3.185,10 €	

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La divisibilità dell'immobile non è conveniente

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 15.925,51
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:	€ 140.144,48

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 144,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2017

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a FALERONE Via A. Grandi 6, della superficie commerciale di **228,13** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage con servizi (sub.11) con accesso esclusivo esterno, posto al al Piano Terra del fabbricato di proprietà costruita negli anni 80. Internamente il piano terra è diviso in un ampio locale garage con n. 2 soppalchi con struttura in ferro che formano n. 2 magazzini rialzati, un bagno, un ripostiglio e un locale magazzino con terrazzino.

Locale adibito a rimessa (sub 6) posto al PS1 sottostante il locale magazzino, accessibile dalla corte comune. Tale rimessa, (fondaco), nello stato di fatto è comune agli altri sub in quanto l'accesso per i ripostigli e cantina avviene tramite esso. Pertanto a parere del sottoscritto, non può essere vendibile singolarmente ma dovrebbe essere considerato come bene NON censibile agli appartamenti.

Complessivamente l'unità immobiliare risulta in buon stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e T, ha un'altezza interna di max 3,90 ml (garage), 2,00 ml (rimessa PS1).Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 322 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 153 mq, rendita 233,65 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da il sub. 11 deriva dal sub 5 (soppressione per cambio destinazione e diversa distribuzione)
- foglio 17 particella 322 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.141,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.000,00
Data della valutazione:	02/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.
tutti i componenti degli appartamenti

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega ispezione nominativa sintetica e stampe relative note comprese quelle non riportate e quelle cancellate

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 **giudiziale**, stipulata il 14/10/2011 , registrata il 14/06/2012 ai nn. 4522-690, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 35.000,00.

Vedi nota allegata

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Vedi nota allegata

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/06/2016 , registrata il 14/06/2016 ai nn. 3766-678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 470.612,66.

Vedi nota allegata

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/07/2018 , registrata il 30/07/2018 ai nn. 6080-4479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

la proprietà deriva da denuncia di successione, non risulta trascritta l'accettazione

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2004)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si allegano tutti i titoli abilitativi pervenuti in quanto si riferiscono all'intero fabbricato

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **2/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per difformità fabbricato, realizzazione ascensore ampliamento piano quarto

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **262**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria fondaco garage (sub 6), rilasciata il 12/12/1997

Scia N. **00197**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Scia in variante del P.C. 2/2017, presentata il 13/11/2018 con il n. prot. 000197 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento della planimetria catastale con aggiunta del terrazzino e dei 2 vani soppalchi

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione e presentazione planimetria compresi gli oneri: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - per il sub. 11 sul locale magazzino è stato realizzato un terrazzino esterno lato est; - nel vano principale "garage" sono stati realizzati n. 2 soppalchi/ripostigli; - presenza di un box esterno insistente sulla corte esterna lato sud-est, ad uso rimessa attrezzi, che però non risulta autorizzato, ne urbanisticamente ne catastalmente (da verificare se regolarizzabile);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuale CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- eventuale oblazione per CILA in Sanatoria per le sole opere regolarizzabili*: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a box prefabbricato esterno.

Il box esterno prefabbricato, è stato realizzato in totale assenza di autorizzazioni e non rispettando le distanze dai confini, quindi bisognerà verificare la sanabilità. Il terrazzino ed i soppalchi interni, possono essere regolarizzati con una CILA in sanatoria.

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

BENI IN FALERONE VIA A. GRANDI 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a FALERONE Via A. Grandi 6, della superficie commerciale di **228,13** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage con servizi (sub.11) con accesso esclusivo esterno, posto al al Piano Terra del fabbricato di proprietà costruita negli anni 80. Internamente il piano terra è diviso in un ampio locale garage con n. 2 soppalchi con struttura in ferro che formano n. 2 magazzini rialzati, un bagno, un ripostiglio e un locale magazzino con terrazzino.

Locale adibito a rimessa (sub 6) posto al PS1 sottostante il locale magazzino, accessibile dalla corte comune. Tale rimessa, (fondaco), nello stato di fatto è comune agli altri sub in quanto l'accesso per i ripostigli e cantina avviene tramite esso. Pertanto a parere del sottoscritto, non può essere vendibile singolarmente ma dovrebbe essere considerato come bene NON censibile agli appartamenti.

Complessivamente l'unità immobiliare risulta in buon stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e T, ha un'altezza interna di max 3,90 ml (garage), 2,00 ml (rimessa PS1).Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 322 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 153 mq, rendita 233,65 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da il sub. 11 deriva dal sub 5 (soppressione per cambio destinazione e diversa distribuzione)
- foglio 17 particella 322 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da denuncia di successione

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i

servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : serrande carrabili elettriche realizzati in pvc	nella media	
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in alluminio	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in travertino	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage (sub 11)	138,50	x	100 %	=	138,50
magazzino (rustico) (sub.11)	87,95	x	100 %	=	87,95
balcone/terrazzo (sub 11)	5,59	x	30 %	=	1,68
Totale:	232,04				228,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI e portale agenzie immobiliari

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: per le abitazioni

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 228,13 x 350,00 = **79.844,45**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
eventuali difformità non individuate	-798,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.046,01**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 79.046,01**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima proposto per l'inviduazione del più probabile valore di mercato è il sintetico comparativo e consiste nel moltiplicare la superficie catastale per un prezzo unitario determinato in base ad un'indagine di mercato e rettificato in funzione delle differenti condizioni dell'immobile in esame rispetto a quelli oggetto di confronto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Falerone, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	228,13	0,00	79.046,01	79.046,01
				79.046,01 €	79.046,01 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 7.904,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.141,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 141,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.000,00

data 02/02/2023

il tecnico incaricato
MASSIMILIANO ROCCHI