



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2012

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Lucia ROCCHI

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

REGINALDO FIORENTINO

CF:FRNRNL60S02G492D
con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II
telefono: 3397389771
email: fiorentinoreginaldo@libero.it
PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO, della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di:

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

Appartamento di civile abitazione sito al piano terra e primo di un maggior fabbricato, della consistenza catastale di vani 10,5, cat. A/2 classe 3, della superficie lorda di circa mq.235 desunta dalla visura catastale; l'appartamento è composto da: un ingresso, una sala pranzo-soggiorno una cucina, un w.c. e due ripostigli, al piano terra, un corridoio, un bagno, quattro camere al piano primo; i due piani sono collegati da due scale interne e formano un unico appartamento (sub. 12).

L'appartamento è in discrete condizioni, tanto da poter essere abitato dopo una manutenzione straordinaria ai vani interni quali ritinteggiatura, manutenzione impianti ecc.

L'unità immobiliare è posta a circa ml. 50 dal centro e rappresenterebbe un discreto investimento sia per la civile abitazione che per il settore turistico. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, interno --, scala --, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 140 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 509,74 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: altra proprietà privata ed affaccio su via Castelfidardo e vicolo del ponte

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

B Magazzino a MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare sita al piano seminterrato di un maggior fabbricato in via Castelfidardo, della consistenza catastale di mq 19, cat. C/2 classe 2, della superficie lorda di circa mq.25 desunta dalla visura catastale ed è composta da un solo vano adibito ad uso magazzino (sub. 6)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 140 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

C box singolo a MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare sita al piano seminterrato di un maggior fabbricato in via Castelfidardo, della

consistenza catastale di mq 24, cat. C/6 classe 3, della superficie lorda di circa mq.33 desunta dalla visura catastale ed è composta da un solo vano adibito ad uso rimessa (sub. 7). Anche se il sub. 7 risulta essere accatastato come rimessa, la ridotta dimensione della porta d'ingresso non permette l'ingresso di una autovettura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 140 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	293,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 198.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 198.900,00
Data della valutazione:	19/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/07/2005 a firma di VOCATURO CESARE ai nn. 4016/707 di repertorio, iscritta il 08/07/2005 ai nn. 1480/6072, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Registro Particolare 1480 Registro Generale 6072

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2012 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 763/2012 di repertorio, trascritta il 17/10/2012 ai nn. 5239/7786.
Registro Particolare 5239 Registro Generale 7786

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

IMPONIBILITA' IVA

La proprietà dell'appartamento è privata ed è intestato ai sigg *** DATO OSCURATO *** ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/07/2005), con atto stipulato il 07/07/2005 a firma di NOTAIO CESARE VOCATURO ai nn. 4015/706 di repertorio, trascritto il 08/07/2005 ai nn. 3716/6071

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/07/2005), con atto stipulato il 07/07/2005 a firma di NOTAIO CESARE VOCATURO ai nn. 4015/706 di repertorio, trascritto il 08/07/2005 ai nn. 3716/6071

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 07/07/2005), con atto stipulato il 29/09/1980 a firma di NOTAIO ADRIANO IACOPINI ai nn. 36116/6978 di repertorio, registrato il 17/10/1980 a FERMO ai nn. 3552, trascritto il 09/10/1980 ai nn. 4276/5542

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 07/07/2005), con atto stipulato il 29/09/1980 a firma di NOTAIO ADRIANO IACOPINI ai nn. 36116/6978 di repertorio, registrato il 17/10/1980 a FERMO ai nn. 3552, trascritto il 09/10/1980 ai nn. 4276/5542

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Data l'assenza di spazi scoperti non si allega C.D.U.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **4192**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INTONACATURA PROSPETTI ESTERNI, rilasciata il 02/09/1981 con il n. 4192 di protocollo

Concessione edilizia N. **5539**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DEL TETTO, rilasciata il 05/02/1986 con il n. 5539 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 27 DEL 03/06/2009, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 – “Zona A - Centro Storico” Per tessuto storico si intende la parte del tessuto urbano di origine più antica, così come individuato negli elaborati di Azzonamento che presenta complessivi valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare. Tale zona è disciplinata dalle previsioni del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente redatto ai sensi della Legge 457/78. Comune di Montegranaro N.T.A. del P.R.G. Pagina n. 37 di 88 · La zona A è costituita dalla parte di territorio interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono essere considerate parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Modo d'intervento Piano di recupero e intervento edilizio diretto. Nella zona sono consentite esclusivamente opere di consolidamento restauro, risanamento conservativo senza alterazione dei volumi esistenti. Le aree libere sono totalmente inedificabili sino all'approvazione di un Piano particolareggiato di recupero del centro storico finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. Si rimanda pertanto alla redazione ed alla successiva adozione di un Piano particolareggiato che dovrà essere predisposto entro un anno dall'approvazione del presente PRG. Le aree di risulta dalla demolizione degli edifici ricadenti entro il perimetro dell'agglomerato urbano sottoposto alla disciplina dell'art. 7 comma V° della legge 6 agosto 67 n. 765 sono anch'esse in edificabili sino all'approvazione del piano di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente come sopra previsto. Una volta approvato il Piano di recupero del centro Storico previsto anche ai sensi del titolo IV° art. n. 27 e succ. della legge 5 agosto 78 n. 457 ogni intervento edilizio ed urbanistico dovrà rispettare rigorosamente le prescrizioni in esso contenute.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LIEVI DIFFORMITÀ INTERNE
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SANATORIA OPERE INTERNE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE CILA IN SANATORIA: €1.100,00
- SPESE TECNICHE: €900,00

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - APPARTAMENTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO, della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di:

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

Appartamento di civile abitazione sito al piano terra e primo di un maggior fabbricato, della consistenza catastale di vani 10,5, cat. A/2 classe 3, della superficie lorda di circa mq.235 desunta dalla visura catastale; l'appartamento è composto da: un ingresso, una sala pranzo-soggiorno una cucina, un w.c. e due ripostigli, al piano terra, un corridoio, un bagno, quattro camere al piano primo; i due piani sono collegati da due scale interne e formano un unico appartamento (sub. 12).

L'appartamento è in discrete condizioni, tanto da poter essere abitato dopo una manutenzione straordinaria ai vani interni quali ritinteggiatura, manutenzione impianti ecc.

L'unità immobiliare è posta a circa ml. 50 dal centro e rappresenterebbe un discreto investimento sia per la civile abitazione che per il settore turistico. .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, interno --, scala --, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 140 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 509,74 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altra proprietà privata ed affaccio su via Castelfidardo e vicolo del ponte

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Condizioni strutturali del fabbricato

Dal punto di vista strutturale la costruzione, a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto

impraticabile, si presenta in maniera accettabile, con presenza di lievi segni di assestamento alle pareti divisorie probabilmente dovuti ai recenti eventi sismici, si tratta di lievi lesioni interne agli intonaci e alle tinteggiature che non pregiudicano il fabbricato e sono facilmente ripristinabili con interventi minimi;

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	235,00	x	100 %	=	235,00
Totale:	235,00				235,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (16/11/2021)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 850,00

Note: Abitazioni di tipo economico Stato NORMALE min 620 max 850 Abitazioni di tipo economico Stato Ottimo min 890 max 1200

Agenzie Immobiliari comune di Montegranaro

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc...soprattutto si evidenzia la posizione dell'immobile al centro di Montegranaro il tutto lo rende usufruibile ad un mercato soprattutto turistico. Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 235,00 x 750,00 = **176.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 176.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 176.250,00**

BENI IN MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

Magazzino a MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare sita al piano seminterrato di un maggior fabbricato in via Castelfidardo, della consistenza catastale di mq 19, cat. C/2 classe 2, della superficie lorda di circa mq.25 desunta dalla visura catastale ed è composta da un solo vano adibito ad uso magazzino (sub. 6)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 140 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Condizioni strutturali del fabbricato

Dal punto di vista strutturale la costruzione, a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto impraticabile, si presenta in maniera accettabile, con presenza di lievi segni di assestamento alle pareti divisorie probabilmente dovuti ai recenti eventi sismici, si tratta di lievi lesioni interne agli intonaci e alle tinteggiature che non pregiudicano il fabbricato e sono facilmente ripristinabili con interventi minimi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	25,00	x	100 %	=	25,00

Totale:	25,00	25,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato immobiliare - Agenzia Entrate (16/11/2021)

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 485,00

Note: Autorimesse Stato NORMALE min 360 max 485

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc..soprattutto si evidenzia la posizione dell'immobile al centro di Montegrano il tutto lo rende usufruibile ad un mercato soprattutto turistico. Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 425,00 = **10.625,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.625,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.625,00**

BENI IN MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a MONTEGRANARO VIA CASTELFIDARDO, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare sita al piano seminterrato di un maggior fabbricato in via Castelfidardo, della consistenza catastale di mq 24, cat. C/6 classe 3, della superficie lorda di circa mq.33 desunta dalla visura catastale ed è composta da un solo vano adibito ad uso rimessa (sub. 7). Anche se il sub. 7 risulta essere accatastato come rimessa, la ridotta dimensione della porta d'ingresso non permette l'ingresso di una autovettura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 140 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA CASTELFIDARDO, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Condizioni strutturali del fabbricato

Dal punto di vista strutturale la costruzione, a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto impraticabile, si presenta in maniera accettabile, con presenza di lievi segni di assestamento alle pareti divisorie probabilmente dovuti ai recenti eventi sismici, si tratta di lievi lesioni interne agli intonaci e alle tinteggiature che non pregiudicano il fabbricato e sono facilmente ripristinabili con interventi minimi.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Rimessa - Box Auto	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate (16/11/2021)

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 485,00

Note: Autorimesse Stato NORMALE min 360 max 485

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc...soprattutto si evidenzia la posizione dell'immobile al centro di Montegranaro il tutto lo rende usufruibile ad un mercato soprattutto turistico. Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 425,00 = **14.025,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.025,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc...soprattutto si evidenzia la posizione dell'immobile al centro di Montegranaro il tutto lo rende usufruibile ad un mercato soprattutto turistico. Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: MONTEGRANARO, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni 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	235,00	0,00	176.250,00	176.250,00
B	Magazzino	25,00	0,00	10.625,00	10.625,00
C	box singolo	33,00	0,00	14.025,00	14.025,00
				200.900,00 €	200.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appartamento sopra descritto oggetto di pignoramento, per le sue dimensioni e caratteristiche si ritiene ulteriormente divisibile; pertanto tale immobile può costituire o lotto unico, oppure due lotti distinti, previa approvazione di progetto urbanistico.

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: **€ 198.900,00**

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: **€ 198.900,00**

data 19/11/2021

il tecnico incaricato
REGINALDO FIORENTINO