



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI PURPLE SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A
con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98
telefono: 0734901913
email: massimo.rocchi@tiscali.it
PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2020

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

A villa singola a SANT'ELPIDIO A MARE VIA SANTA CATERINA 2676, della superficie commerciale di **208,05** mq per la quota di:

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

CASA UNIFAMILIARE- L'intero edificio si sviluppa su 2 piani. Nello specifico si compone di un fabbricato ad uso di civile abitazione dislocato su due piani con annesso garages e laboratorio al piano terra. La casetta ha una corte esclusiva in parte piastrellata e in parte adibita a giardino accessibile da cancello carraio e pedonale da via Santa Caterina. L'Immobile risulta costruito nell'anno 1978, e successivamente è stato ampliato e modificato con diversi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare. Le Unità Immobiliari oggetto della presente Perizia consiste in: Villetta ubicata in Comune di Sant'Elpidio a Mare via Santa Caterina n 2676, della superficie commerciale di: Piano Terra mq 71,00, Piano Primo mq 124,00, balconi P1 mq 3,00, giardino attorno al fabbricato principale mq 10,00, per la quota di 1/2 di piena proprietà di [REDACTED] Pierluigi e 1/2 di piena proprietà di [REDACTED]. Trattasi di un abitazione posta su due livelli : PIANO TERRA: al piano terra si trova uno studio, dispensa e due ripostigli della sup. complessiva di mq 58,16, avente un'altezza di ml 2,30. Il locale laboratorio è stato riadattato a salotto e cucina e bagno accessibile anche esternamente di mq 37,46, di altezza ml 3,00. Ugualmente anche il locale garage è accessibile sia dal corridoio, sia da due serrande metalliche avvolgibili di mq 56,52 avente un'altezza di ml 2,80. PIANO PRIMO: accessibile sia internamente da una scala interna in muratura di collegamento piano terra col piano primo, che da scala esterna con accesso su ballatoio. All'interno l'unità abitativa è composta da una cucina+retro di mq 19,63, tre camere di mq 47,41, un bagno di mq 5,89, un soggiorno di mq 23,22, corridoio di mq 6,12, disimpegno notte di mq 5,35, balcone e ballatoio di mq 11,61. Dalla cucina, tramite una botola si accede al sottotetto non praticabile . L'Abitazione ha un'altezza utile interna di ml 2,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA -PRIMO, scala SCALA INTERNA ED ESTERNA, ha un'altezza interna di ML 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 131 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 85,37 Euro, indirizzo catastale: STRADA SANTA CATERINA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da vedi note:
Coerenze: L'immobile confina con Silla, Petrocchi, via Santa Caterina, salvo altri.
VARIAZIONE del 18/04/1996 in atti dal 03/05/1999 DIVISIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n 1519.1/1996) (ex sub 2), ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 22/12/1994 in atti dal 19/06/1996 COMPRAVENDITA (n 735.1/1995), VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, DENYINZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 23/05/1991 in atti dal 24/01/1996 CONVALIDA (n 6814.1/1991), CLASSAMENTO del 22/05/1989 in atti dal 24/01/1996 (n 2147.1/1989), VARIAZIONE del 22/05/1989 in atti dal 16/05/1991 FUSIONE, AMPLIAMENTO, ALTRE VAR. (n 2147/1989) (ex part. 131 graffata alla part. 199 graffata alla part. 200), impianto meccanografico del 30/06/1987.
- foglio 70 particella 131 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 37 mq,



rendita 103,19 Euro, indirizzo catastale: STRADA SANTA CATERINA, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da vedi note:

Coerenze: L'immobile confina con Silla, Petrocchi, via Santa Caterina, salvo altri.

VARIAZIONE del 18/04/1996 in atti dal 03/05/1999 DIVISIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n 1519.1/1996) (ex sub 2), ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 22/12/1994 in atti dal 19/06/1996 COMPRAVENDITA (n 735.1/1995), VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, DENYNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 23/05/1991 in atti dal 24/01/1996 CONVALIDA (n 6814.1/1991), CLASSAMENTO del 22/05/1989 in atti dal 24/01/1996 (n 2147.1/1989), VARIAZIONE del 22/05/1989 in atti dal 16/05/1991 FUSIONE, AMPLIAMENTO, ALTRE VAR. (n 2147/1989) (ex part. 131 graffata alla part. 199 graffata alla part. 200), impianto meccanografico del 30/06/1987.

- foglio 70 particella 131 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA SANTA CATERINA N 2676, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da vedi note:

Coerenze: L'immobile confina con Silla, Petrocchi, via Santa Caterina, salvo altri.

VARIAZIONE del 18/04/1996 in atti dal 03/05/1999 DIVISIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n 1519.1/1996) (ex sub 2), ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 22/12/1994 in atti dal 19/06/1996 COMPRAVENDITA (n 735.1/1995), VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, DENYNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 23/05/1991 in atti dal 24/01/1996 CONVALIDA (n 6814.1/1991), CLASSAMENTO del 22/05/1989 in atti dal 24/01/1996 (n 2147.1/1989), VARIAZIONE del 22/05/1989 in atti dal 16/05/1991 FUSIONE, AMPLIAMENTO, ALTRE VAR. (n 2147/1989) (ex part. 131 graffata alla part. 199 graffata alla part. 200), impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa DUE piani, DUE piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.199.122,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.199.122,82
Data della valutazione:	11/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'Immobile abitativo attualmente è occupato da [REDACTED] (esecutato) risulta di stato libero per Divorzio da [REDACTED] da [REDACTED], da [REDACTED]



2. Inoltre si precisa che la signora [REDACTED] (esecutata) risulta di stato libero per Divorzio da [REDACTED] il 25/10/2023, ed ha occupato l'immobile residenziale di che trattasi e cioè di via Santa Caterina n 2676 sino al 12/09/2023.

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 26/02/2008 a firma di notaio A. MORI di Fermo ai nn. REP.8621/3081 di repertorio, iscritta il 27/02/2008 a FERMO ai nn. RP444- RG2347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 270.000,00.

Importo capitale: € 135000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131 SUB 3-4-5)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/12/2010 a firma di notaio A.MORI di Fermo ai nn. REP.13053/5199 di repertorio, iscritta il 07/12/2010 a FERMO ai nn. RP2269 - RG9703, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 28.000,00.

Importo capitale: € 14000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131 SUB 3-4-5)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.688 di repertorio, trascritta il 13/07/2020 a FERMO ai nn. RP2903 RG4074, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131 SUB 3-4-5)

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 26/02/2008 a firma di notaio A.MORI di Fermo ai nn. REP.8621/3081 di



repertorio, trascritta il 21/02/2022 a FERMO ai nn. RP983- RG1361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131 SUB 3-4-5)

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 di Piena Proprietà, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI ██████████ avvenuta il 23/05/1991, registrato il 10/03/1992 a FERMO ai nn. VOLUME 150 N 50, trascritto il 12/03/1992 a Fermo ai nn. 2321/1815. Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131 SUB 3-4-5).

Con Atto per causa di morte al rogito del notaio Mori Alessandro di fermo in data 26/02/2008 rep. n 8621/3081 e trascritto il 21/02/2022 ai n 1631/983, risulta accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ da parte dell'ered ██████████.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 di Nuda Proprietà a ██████████ 2/6 di Nuda proprietà e 1/6 di Piena Proprietà a ██████████, in forza di Atto Notaio S.PANTALEO di Sant'Elpidio a Mare in data 22/12/1994, con atto stipulato il 22/12/1994 a firma di notaio S.PANTALEO di Sant'Elpidio a Mare ai nn. rep.5703 di repertorio, trascritto il 19/01/1995 a fermo ai nn. 409/334.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131 SUB 3-4-5).

Con atto notaio Pantaleo del 22/12/1994 da potere di ██████████ nata il 12/12/1942 per la quota di 4/6 di Nuda Proprietà ██████████ ata il 03/07/1968 per la quota di 1/6 di piena proprietà. Si rileva il ricongiungimento di Usufrutto del 16/12/2004 (voltura n 9921.1/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 06813/1975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO E SISTEMAZIONE CASA CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 25/11/1975 con il n. 06813/75 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131)

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. **25/02/1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VEDI LICENZA EDILIZIA N 06813/75, agibilità del 25/02/1978.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **89/81 PROT. 4026**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOPRAELEVAZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 07/07/1981 con il n. 89/81 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131)

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **84/94 DEL 06/12/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di - REALIZZAZIONE ACCESSORIO AD USO RIPOSTIGLIO, - RALIZZAZIONE ACCESSORIO AD USO MAGAZZINO, - MODIFICHE ESTETICHE, rilasciata il 06/12/1994 con il n. 84/94 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **33/96 DEL 26/03/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO A LABORATORIO A CONDUZIONE FAMILIARE, rilasciata il 26/03/1996 con il n. 33/96 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131)

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **N 08 DEL 17/01/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VEDI CONCESSIONE EDILIZIA N 33/96 DEL 26/03/1996.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 (tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità). Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 33 NTA. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE INTERNE E CREAZIONE DI SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO PIANO TERRA AL PIANO PRIMO- E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO A ABITAZIONE (normativa di riferimento: DPR 380/01- art.6bis- e art. 23)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria (Dpr 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Comunali + Sanzione pecuniaria + Pratica Edilizia: €2.500,00
- oneri di Urbanizzazione(legge 10/77): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILI IN SANT'ELPIDIO A MARE (F.70 P.131)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE PROSPETTICHE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - CAMBIO DI DEST. D'USO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di documenti Catastali D.O.C.F.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi Catastali + compenso per pratica di accatastamento docfa: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILI IN SANTELPIDIO A MARE (F.70 P.131)

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

BENI IN SANTELPIDIO A MARE VIA SANTA CATERINA 2676

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SANTELPIDIO A MARE VIA SANTA CATERINA 2676, della superficie commerciale di **208,05** mq per la quota di:

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

CASA UNIFAMILIARE- L'intero edificio si sviluppa su 2 piani. Nello specifico si compone di un fabbricato ad uso di civile abitazione dislocato su due piani con annesso garages e laboratorio al piano terra. La casetta ha una corte esclusiva in parte piastrellata e in parte adibita a giardino accessibile da cancello carraio e pedonale da via Santa Caterina. L'Immobilie risulta costruito nell'anno 1978, e successivamente è stato ampliato e modificato con diversi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sant'Elpidio a Mare. Le Unità Immobiliari oggetto della presente Perizia consiste in: Villetta ubicata in Comune di Sant'Elpidio a Mare via Santa Caterina n 2676, della superficie commerciale di: Piano Terra mq 71,00, Piano Primo mq 124,00, balconi P1 mq 3,00, giardino attorno al fabbricato principale mq 10,00, per la quota di 1/2 di piena proprietà di [REDACTED] 1/2 di piena proprietà di [REDACTED] Trattasi di un abitazione posta su due livelli : PIANO TERRA: al piano terra si trova uno studio, dispensa e due ripostigli della sup. complessiva di mq 58,16, avente un'altezza di ml 2,30. Il locale laboratorio è stato riadattato a salotto e cucina e bagno accessibile anche esternamente di mq 37,46, di altezza ml 3,00. Ugualmente anche il locale garage è accessibile sia dal corridoio, sia da due serrande metalliche avvolgibili di mq 56,52 avente un'altezza di ml 2,80. PIANO PRIMO: accessibile sia internamente da una scala interna in muratura di collegamento piano terra col piano primo, che da scala esterna con accesso su ballatoio. All'interno l'unità abitativa è composta da una cucina+retro di mq 19,63, tre camere di mq 47,41, un bagno di mq 5,89, un soggiorno di mq 23,22, corridoio di mq 6,12, disimpegno notte di mq 5,35, balcone e ballatoio di mq 11,61. Dalla cucina, tramite una botola si accede al sottotetto non praticabile . L'Abitazione ha un'altezza utile interna di ml 2,80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA -PRIMO, scala SCALA INERNA ED ESTERNA, ha un'altezza interna di ML 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 131 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 57 mq, rendita 85,37 Euro, indirizzo catastale: STRADA SANTA CATERINA, piano: TERRA,



intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da vedi note:

Coerenze: L'immobile confina con Silla, Petrocchi, via Santa Caterina, salvo altri.

VARIAZIONE del 18/04/1996 in atti dal 03/05/1999 DIVISIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n 1519.1/1996) (ex sub 2), ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 22/12/1994 in atti dal 19/06/1996 COMPRAVENDITA (n 735.1/1995), VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, DENYINZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 23/05/1991 in atti dal 24/01/1996 CONVALIDA (n 6814.1/1991), CLASSAMENTO del 22/05/1989 in atti dal 24/01/1996 (n 2147.1/1989), VARIAZIONE del 22/05/1989 in atti dal 16/05/1991 FUSIONE, AMPLIAMENTO, ALTRE VAR. (n 2147/1989) (ex part. 131 graffata alla part. 199 graffata alla part. 200), impianto meccanografico del 30/06/1987.

- foglio 70 particella 131 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 103,19 Euro, indirizzo catastale: STRADA SANTA CATERINA, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da vedi note:

Coerenze: L'immobile confina con Silla, Petrocchi, via Santa Caterina, salvo altri.

VARIAZIONE del 18/04/1996 in atti dal 03/05/1999 DIVISIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n 1519.1/1996) (ex sub 2), ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 22/12/1994 in atti dal 19/06/1996 COMPRAVENDITA (n 735.1/1995), VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, DENYINZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 23/05/1991 in atti dal 24/01/1996 CONVALIDA (n 6814.1/1991), CLASSAMENTO del 22/05/1989 in atti dal 24/01/1996 (n 2147.1/1989), VARIAZIONE del 22/05/1989 in atti dal 16/05/1991 FUSIONE, AMPLIAMENTO, ALTRE VAR. (n 2147/1989) (ex part. 131 graffata alla part. 199 graffata alla part. 200), impianto meccanografico del 30/06/1987.

- foglio 70 particella 131 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA SANTA CATERINA N 2676, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da vedi note:

Coerenze: L'immobile confina con Silla, Petrocchi, via Santa Caterina, salvo altri.

VARIAZIONE del 18/04/1996 in atti dal 03/05/1999 DIVISIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n 1519.1/1996) (ex sub 2), ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 22/12/1994 in atti dal 19/06/1996 COMPRAVENDITA (n 735.1/1995), VARIAZIONE del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, DENYINZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 23/05/1991 in atti dal 24/01/1996 CONVALIDA (n 6814.1/1991), CLASSAMENTO del 22/05/1989 in atti dal 24/01/1996 (n 2147.1/1989), VARIAZIONE del 22/05/1989 in atti dal 16/05/1991 FUSIONE, AMPLIAMENTO, ALTRE VAR. (n 2147/1989) (ex part. 131 graffata alla part. 199 graffata alla part. 200), impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'intero edificio sviluppa DUE piani, DUE piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1996.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

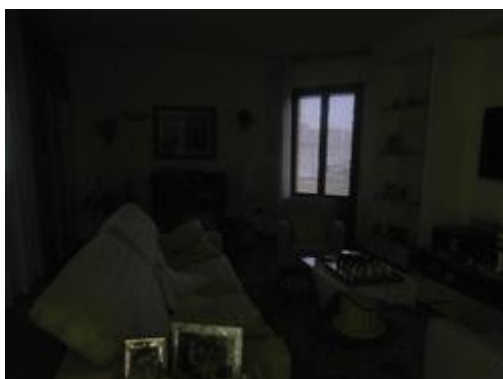
<i>cancello:</i> realizzato in cancello scorrevole in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno con vetri doppi e avvolgibili in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in porte in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegola/coppo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonachino colorato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in materiale per esterni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo o simili	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in portone in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in tinteggiato a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> con rivestimento in scala interna in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

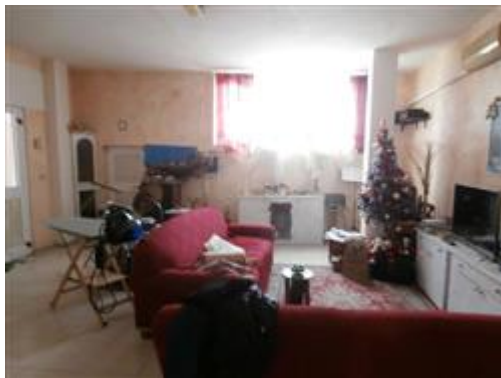
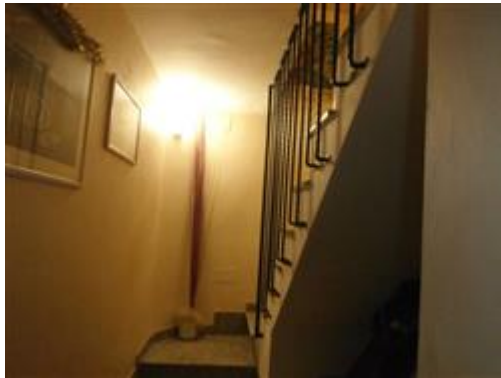
Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in alla fognatura comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a gas-metano di città	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in tennacola spa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> costruite in scala in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero-cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





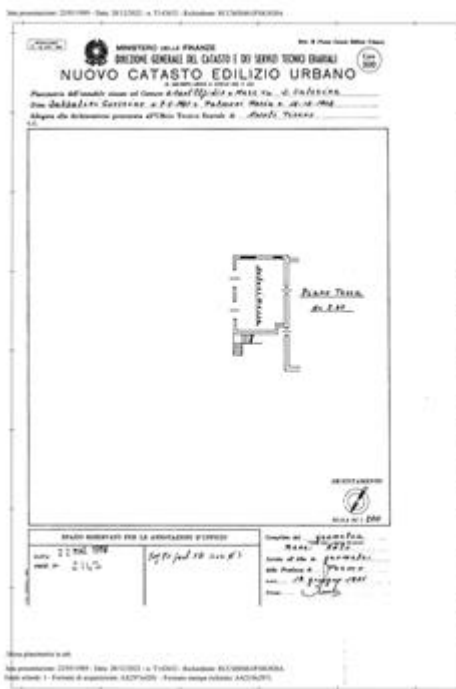
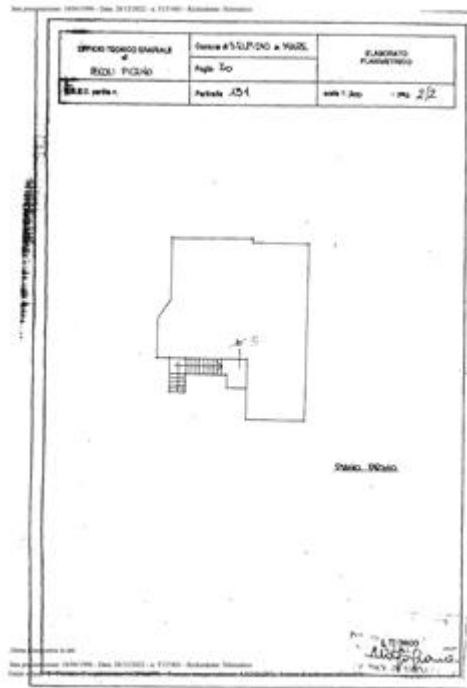
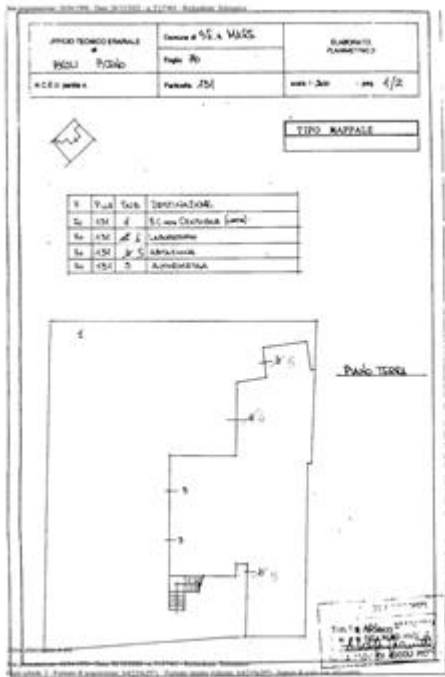
CONSISTENZA:

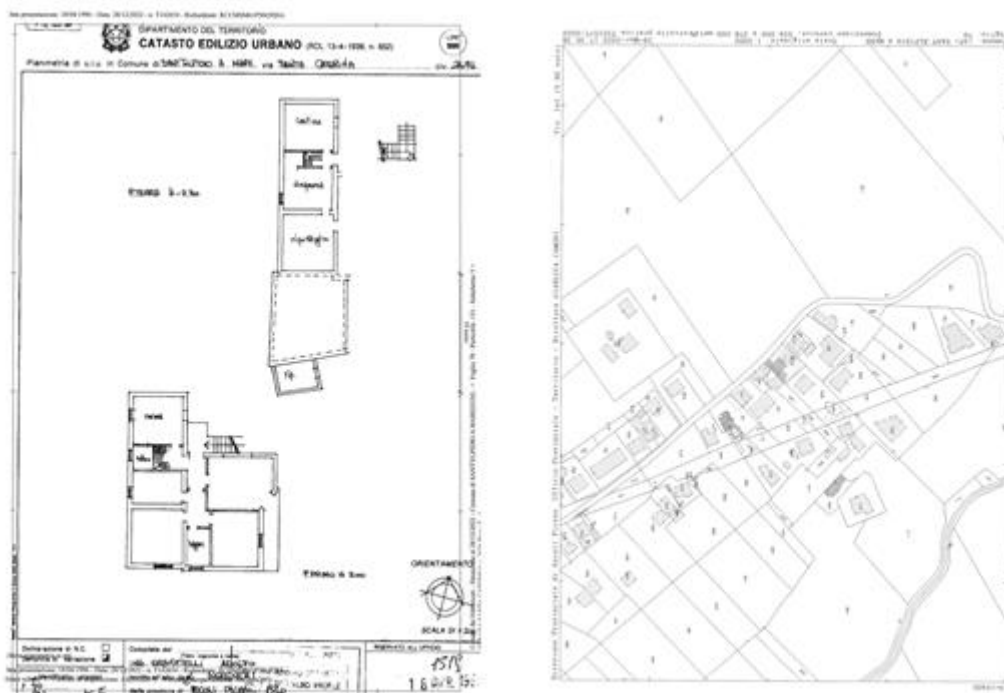
Criterion di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO PRIMO	124,00	x	100 %	=	124,00
LABORATORIO-STUDIO-DISPENSA-RIP.-PIANO TERRA	110,00	x	35 %	=	38,50
GARAGE PIANO TERRA	65,00	x	50 %	=	32,50
BALCONE+BALLATOIO PIANO PRIMO	12,00	x	25 %	=	3,00
CORTILE PIANO TERRA	25,00	x	11 %	=	2,75
CORTILE PIANO TERRA	365,00	x	2 %	=	7,30
Totale:	701,00				208,05







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: CASA UNIFAMILIARE

Indirizzo: Via Santa Caterina n 2676

Superfici principali e secondarie: 208

Superfici accessorie:

Prezzo: 231.247,00 pari a 1.111,76 Euro/mq

Valore Ctu: 231.000,00 pari a: 1.110,58 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 1° SEMESTRE 2023 - ZONA EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO - CODICE DI ZONA R1 - MICROZONA CATASTALE N 2 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI/VILLE/VILLINI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 231.000,00 (duecentotrentunomilaeuro) - KTOTALE DI RIDUZIONE = **1,17** - VALORE DI MERCATO = € 950,00 X 1,17= € **1111,50/MQ** . IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL' IMMOBILE IN ESAME €



1111,50/MQ X MQ 208,05 = € 231.000,00 (duecentotrentunomilauro) PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,05 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,05 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=1,00 stima in funzione agli impianti sportivi privati - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,05 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=0,98 stima in funzione alla vista -K9=0,98 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11=1,05 stima in funzione alla recinzione del lotto - K12=1,00 stima in base allo stato locativo].

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 208,05 x 1.111,50 = **231.247,58**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 231.247,58**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 231.247,58**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE (FM) RIFERITE AL 1° SEMESTRE 2023 ZONA EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO - CODICE DI ZONA R1 - MICROZONA CATASTALE N 2 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI/VILLE/VILLINI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = **€ 231.000,00 (duecentotrentunomilauro)** - KTOTALE DI RIDUZIONE = **1,17** - VALORE DI MERCATO = € 950,00 X 1,17= **€ 1111,50/MQ**. IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL' IMMOBILE IN ESAME **€ 1111,50/MQ X MQ 208,05 = € 231.000,00 (duecentotrentunomilauro)** PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,05 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=1,05 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=1,00 stima in funzione agli impianti sportivi privati - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,05 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=0,98 stima in funzione alla vista -K9=0,98 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11=1,05 stima in funzione alla recinzione del lotto - K12=1,00 stima in base allo stato locativo.]

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	208,05	0,00	231.247,58	231.247,58
				231.247,58 €	231.247,58 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 23.124,76
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 9.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.122,82

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:	€. 199.122,82

data 11/01/2024

il tecnico incaricato
Massimo Rocchi

