



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 198/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca di Ripatransone Credito Cooperativo

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Giorgia Cecchini

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. MATTEO TOMASSINI**

CF: TMSMT74R30D542L  
con studio in FERMO (AP) VIA NAZIONALE 197  
telefono: 3282048400  
email: [tomassini.matteo@alice.it](mailto:tomassini.matteo@alice.it)  
PEC: [matteo.tomassini@geopec.it](mailto:matteo.tomassini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 198/2016

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a GROTTAMMARE Via Cilea 63, della superficie commerciale di **119,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili oggetto della presente consistono in un appartamento e un garage.

L'edificio su cui insistono le due unità immobiliari oggetto della presente perizia è composto da due corpi di fabbrica in aderenza tra loro uno ricadente sulla particella 542, realizzato nel 1968, e l'altro ricadente sulla particella 1958, con inizio della costruzione intorno al 1997.

L'edificio ricadente sulla particella 542, dove è presente al piano primo l'abitazione, presenta una struttura portante verticale mista: muratura e pilastri in c.a., con solai in latero cemento.

La copertura è a terrazza praticabile.

I vari piani sono collegati per mezzo di una scala condominiale senza ascensore.

La corte perimetrale all'immobile che risulta comune a tutte le unità immobiliari presenti sull'edificio, presenta una parte a verde, e una parte sistemata a ghiaia utilizzata come accesso a questo e all'edificio retrostante ricadente sulla particella 1958 e in parte anche come zona parcheggio.

L'abitazione che, come detto, è posta al piano primo è composta da: un locale cucina, un soggiorno, 3 camere, un disimpegno e un bagno, oltre a due balconi.

Presenta una pavimentazione in tutte le stanze ad eccezione del bagno, in marmo e marmettoni levigati, mentre nel bagno in monocottura.

La cucina e il bagno presentano rivestimenti in monocottura.

Le finestre sono in legno senza taglio termico con vetri doppi, protette verso l'esterno da persiane anch'esse in legno.

Sono presenti gli impianti: elettrico, telefonico, idrico-sanitario e di riscaldamento, tutti sottotraccia.

L'impianto termico e idrico è alimentato con una caldaia presumibilmente a metano posta in un locale sito al piano terra dell'edificio nell'angolo Nord-Ovest. Di questo locale non si trova riscontro negli elaborati catastali. Di fatto altro non è che il sottoscala con accesso sul lato Ovest.

Degli impianti non è stato possibile verificare se conformi alle norme.

L'edificio ricadente sulla particella 1958, dove è presente il garage, presenta una struttura in c.a. con solai in latero cemento.

Le facciate della parte fuori terra sono per lo più realizzate con mattoni con faccia a vista, mentre il piano interrato presenta le pareti complessivamente in cemento armato.

La corte perimetrale all'immobile che risulta comune a tutte le unità immobiliari presenti sull'edificio, presenta una parte quella posta più a Ovest utilizzata come orto, la parte restante risulta tutta utilizzata come percorso pedonale e carrabile in parte con soletta in cemento ed in parte inghiaata. L'accesso alla corte è permesso attraverso la particella 542.

Va precisato che non esiste riferimento negli elaborati planimetrici catastali né dalla documentazione visionata della presenza di questo accesso attraverso la particella 542. Di fatto comunque è come se fosse stata costituita una servitù di fatto visto che l'accesso alla particella 1958 potrebbe essere permesso solo attraverso la particella 542.

Il garage oggetto della presente ricade al piano primo sottostrada con accesso dalla rampa sul lato nord dell'edificio.

Il garage internamente risulta suddiviso in due locali uno utilizzato come rimessa veicoli e l'altro

locale posto dietro utilizzato come deposito.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in mono o bi cottura.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate.

Sono presenti una porta in ferro di accesso ai locali e una finestra in pvc con bocca di lupo.

È presente l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, del quale non è stato possibile accertare la conformità alle attuali normative.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e primo sottostrada, ha un'altezza interna di abitazione 3.00m - garage 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 542 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1003827, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 189,02 Euro, indirizzo catastale: VIA CILEA n.23, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La via non è corretta la via giusta è Via Cilea n.23

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

**A.1 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1958 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 111,86 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CILEA, SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 119,82 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 21,04 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 200.500,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 200.000,00         |
| Data della valutazione:  | 29/10/2022            |

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

L'immobile è occupato dalla moglie del proprietario defunto XXXXXXXXXX

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vista la relazione Notarile allegata alla procedura e consultata la banca dati della Conservatoria dei RR.II. sono state rilevate le formalità e gravami di cui appresso.

### 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** attiva, stipulata il 18/03/2009 a firma di Notaio Lenhardy ai nn. 27187/8615 di repertorio, iscritta il 19/03/2009 a Ascoli Piceno ai nn. 467, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 360.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2258 di repertorio, trascritta il 18/11/2016 a Ascoli Piceno ai nn. 5006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

da quanto appreso al momento del sopralluogo non è stato costituito un condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Gli atti presenti in Conservatoria nel ventennio anteriore alla presente procedura sono stati tutti rilevati dalla relazione Notarile redatta dal Notaio Avv. Dott. Gino Colantoni.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 17/06/1992), con atto stipulato il 17/06/1992 a firma di Notaio Marconi ai nn. 58136/8153 di repertorio, trascritto il 02/07/1992 a Ascoli Piceno ai nn. 3284.

Il titolo è riferito solamente a Riguarda tra gli altri l'abitazione oggetto della procedura fg.8 particella 542 subalterno 4

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di Notaio Farina ai nn. 99091/11581 di repertorio, trascritto il 04/01/2007 a Ascoli Piceno ai nn. 60.

Il titolo è riferito solamente a Riguarda il garage oggetto di perizia fg.8 particella 1958 subalterno 4

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/1968

fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 18/10/1968 a firma di Notaio Danielli ai nn. 2351/839 di repertorio, trascritto il 19/10/1968 a Ascoli Piceno ai nn. 3778.

Il titolo è riferito solamente a alla particella 543 (ex489).

La particella 543 è stata poi unita alle particelle 494-576-1944 a formare la particella 1958

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/1968 fino al 17/06/1992), con atto stipulato il 18/10/1968 a firma di Notaio Danielli ai nn. 2351/839 di repertorio, trascritto il 19/10/1968 a Ascoli Piceno ai nn. 3777.

Il titolo è riferito solamente a Riguarda l'acquisto della particella 542 (ex489/d).

La particella 542 verrà poi unita alla particella 570 a formare il lotto 542 che verrà successivamente frazionato per creare la particella 1944

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/11/1968 fino al 17/06/1992), con atto stipulato il 23/11/1968 a firma di Notaio Danielli ai nn. 2426/877 di repertorio, trascritto il 13/12/1968 a Ascoli Piceno ai nn. 4542.

Il titolo è riferito solamente a Riguarda la particella 570 (ex 489/f).

La particella verrà poi unita alla particella 542 a formare un unico lotto 542

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/1970 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 12/10/1970 a firma di Notaio Danielli ai nn. 3875/1345 di repertorio, trascritto il 13/10/1970 a Ascoli Piceno ai nn. 3830.

Il titolo è riferito solamente a riguarda la particella 576.

La particella sarà poi unita alle particelle 494-543-1944 a formare la particella 1958

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/1995 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 27/02/1995 a firma di Notaio Marconi ai nn. 73380 di repertorio, trascritto il 16/03/1995 a Ascoli Piceno ai nn. 1317.

Il titolo è riferito solamente a Riguarda i sub.2-5-7 del foglio 8 particella 542.

Marini Lorenzo poi cederà i suoi diritti di 1/2 sulla particella 1944 che è stata frazionata dalla 542 a Marini Gabriele. La particella verrà poi unita con le particelle 494-543-576 a formare la particella 1958. Marini Lorenzo comunque rimane proprietario delle unità identificate con i sub 2-5-7

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cadauno, in forza di sentenza di usucapione (dal 27/07/2005 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 27/05/2005 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 594 di repertorio, trascritto il 27/02/2006 a Ascoli Piceno ai nn. 1836.

Il titolo è riferito solamente a Riguarda la particella 494.

La particella 494 verrà poi unita alla 543-576-1944 a formare il lotto 1958

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2006 fino al 27/12/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di Notaio Farina ai nn. 69599/10719 di repertorio, trascritto il 05/06/2006 a Ascoli Piceno ai nn. 3602.

Il titolo è riferito solamente a Riguarda il trasferimento dei diritti della particella 1944.

La particella 1944 verrà poi unita con le particelle 494-543-576 a formare la particella 1958

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 e 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2006 fino al 27/12/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di Notaio Farina ai nn. 96599/10719 di repertorio, trascritto il 05/06/2006 a Ascoli Piceno ai nn. 3603-3604.

Il titolo è riferito solamente a Riguarda le particelle 494-576-543-1944.

Le particelle verranno unite a formare la particella 1958

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata mezzo PEC al Comune di Grottammare mi sono state inviate per PEC dal comune le pratiche edilizie di seguito elencate.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie N. **230/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

Costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 14/08/1968 con il n. prot. 4480 pratica 230 di protocollo, agibilità del 27/10/1977 con il n. pratica 154/230/1968 di protocollo.  
Edificio ricadente sulla particella 542

Licenza edilizia N. **292/76**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recinzione del fabbricato esistente, rilasciata il 18/01/1977 con il n. prot.7569 pratica 292/76 di protocollo.  
Riguarda l'edificio ricadente sulla particella 542

Concessione edilizia N. **30**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di garage interrato e varianti al piano terra ed all'accesso del fabbricato su via Cilea n.42, rilasciata il 06/05/1998 con il n. Prot.5811/92 Pratica 30/97 di protocollo.  
Riguarda il futuro edificio sulla particella 1958 e anche il fabbricato ricadente sulla particella 542

Concessione in sanatoria per condono edilizio N. **708**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di si rimanda alla concessione rilasciata, rilasciata il 02/09/1997 con il n. Pratica 708 prot.4142 di protocollo.  
Riguarda l'edificio ricadente sulla particella 542

Concessione edilizia N. **36/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla concessione edilizia 30/97 , rilasciata il 17/05/2000 con il n. prot.20509 pratica 1999/119 di protocollo.  
Riguarda l'edificio costruito sulla particella 1958

Concessione edilizia N. **19/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rinnovo concessione 30/1998 e 36/2000, rilasciata il 30/01/2002 con il n. pratica con-120-2001 di protocollo.  
Particelle542 e 1958

Permesso di Costruire N. **02/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rinnovo proroga n.19/2002, rilasciata il 13/01/2005 con il n. Con-28-2001 di protocollo

Permesso di Costruire N. **04/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rinnovo conc 30/1998, Conc 36/2000, PdC 19/2002, rilasciata il 27/01/2006 con il n. Pratica Conc-120-2001 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **206/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione pergolato, presentata il 02/08/2006 con il n. 206 di protocollo

Permesso di Costruire N. **04/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Proroga PdC 04/2006 e PdC17/2007, rilasciata il 03/02/2009 con il n. 04 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **140/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche edificio.  
Riguarda l'edificio ricadente sulla particella 1958

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dal confronto tra gli elaborati allegati alle varie pratiche edilizie riguardanti l'edificio in cui ricade l'appartamento che quello in cui ricade il garage, e le planimetrie catastali, si è constatato quanto segue:

- l'abitazione risulta conforme sia agli elaborati allegati alle pratiche edilizie che a quelle catastali;
- Il garage è corrispondente con quanto riportato sulle planimetrie catastali mentre non trova riscontro con gli elaborati allegati alle pratiche edilizie.

Le difformità che ho riscontrato nel garage riguardano:

1. diversa distribuzione interna;
2. maggiore altezza utile interna di pochi centimetri.

Per quanto riguarda la prima vi sarà la necessità di presentare una pratica in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01. Considerato che le modifiche interne hanno comportato una riduzione della superficie a garage bisognerà verificare se sia possibile ridurre tale superficie sostituendola con una superficie esterna.

Per fare ciò occorrerà l'autorizzazione da parte degli altri condomini e laddove fosse negativa bisognerà procedere con la demolizione del divisorio per il ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la maggiore altezza rilevata del garage va detto che tale difformità potrebbe rientrare nelle tolleranze previste dall'art.34bis comma 1 del DPR 380/01 ss.mm.ii.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage presenta una divisione interna che non risulta sugli elaborati che mi sono stati inviati dal Comune. inoltre l'altezza utile interna è di qualche centimetro maggiore a quella riportata negli elaborati

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROTTAMMARE VIA CILEA 63

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GROTTAMMARE Via Cilea 63, della superficie commerciale di **119,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili oggetto della presente consistono in un appartamento e un garage.

L'edificio su cui insistono le due unità immobiliari oggetto della presente perizia è composto da due corpi di fabbrica in aderenza tra loro uno ricadente sulla particella 542, realizzato nel 1968, e l'altro ricadente sulla particella 1958, con inizio della costruzione intorno al 1997.

L'edificio ricadente sulla particella 542, dove è presente al piano primo l'abitazione, presenta una struttura portante verticale mista: muratura e pilastri in c.a., con solai in latero cemento.

La copertura è a terrazza praticabile.

I vari piani sono collegati per mezzo di una scala condominiale senza ascensore.

La corte perimetrale all'immobile che risulta comune a tutte le unità immobiliari presenti sull'edificio,

presenta una parte a verde, e una parte sistemata a ghiaia utilizzata come accesso a questo e all'edificio retrostante ricadente sulla particella 1958 e in parte anche come zona parcheggio.

L'abitazione che, come detto, è posta al piano primo è composta da: un locale cucina, un soggiorno, 3 camere, un disimpegno e un bagno, oltre a due balconi.

Presenta una pavimentazione in tutte le stanze ad eccezione del bagno, in marmo e marmettoni levigati, mentre nel bagno in monocottura.

La cucina e il bagno presentano rivestimenti in monocottura.

Le finestre sono in legno senza taglio termico con vetri doppi, protette verso l'esterno da persiane anch'esse in legno.

Sono presenti gli impianti: elettrico, telefonico, idrico-sanitario e di riscaldamento, tutti sottotraccia.

L'impianto termico e idrico è alimentato con una caldaia presumibilmente a metano posta in un locale sito al piano terra dell'edificio nell'angolo Nord-Ovest. Di questo locale non si trova riscontro negli elaborati catastali. Di fatto altro non è che il sottoscala con accesso sul lato Ovest.

Degli impianti non è stato possibile verificare se conformi alle norme.

L'edificio ricadente sulla particella 1958, dove è presente il garage, presenta una struttura in c.a. con solai in latero cemento.

Le facciate della parte fuori terra sono per lo più realizzate con mattoni con faccia a vista, mentre il piano interrato presenta le pareti complessivamente in cemento armato.

La corte perimetrale all'immobile che risulta comune a tutte le unità immobiliari presenti sull'edificio, presenta una parte quella posta più a Ovest utilizzata come orto, la parte restante risulta tutta utilizzata come percorso pedonale e carrabile in parte con soletta in cemento ed in parte inghiaia. L'accesso alla corte è permesso attraverso la particella 542.

Va precisato che non esiste riferimento negli elaborati planimetrici catastali né dalla documentazione visionata della presenza di questo accesso attraverso la particella 542. Di fatto comunque è come se fosse stata costituita una servitù di fatto visto che l'accesso alla particella 1958 potrebbe essere permesso solo attraverso la particella 542.

Il garage oggetto della presente ricade al piano primo sottostrada con accesso dalla rampa sul lato nord dell'edificio.

Il garage internamente risulta suddiviso in due locali uno utilizzato come rimessa veicoli e l'altro locale posto dietro utilizzato come deposito.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in mono o bi cottura.

Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate.

Sono presenti una porta in ferro di accesso ai locali e una finestra in pvc con bocca di lupo.

È presente l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, del quale non è stato possibile accertare la conformità alle attuali normative.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e primo sottostrada, ha un'altezza interna di abitazione 3.00m - garage 2.55. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 542 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1003827, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 189,02 Euro, indirizzo catastale: VIA CILE n.23, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La via non è corretta la via giusta è Via Cilea n.23

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione     | 113,15        | x | 100 %  | = | 113,15        |
| Balconi        | 16,68         | x | 40 %   | = | 6,67          |
| <b>Totale:</b> | <b>129,83</b> |   |        |   | <b>119,82</b> |

ACCESSORI:

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1958 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 111,86 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CILEA, SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| GARAGE         | 42,07        | x | 50 %   | = | 21,04        |
| <b>Totale:</b> | <b>42,07</b> |   |        |   | <b>21,04</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/12/2020

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II.

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: Via Cilea snc

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 31

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.390,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II.

Descrizione: abitazione con garage e corte esclusiva

Indirizzo: Via Copernico 21

Superfici principali e secondarie: 112  
Superfici accessorie: 13  
Prezzo: 215.000,00 pari a 1.720,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Conservatoria RR.II.  
Descrizione: Abitazione con locali deposito  
Indirizzo: Viale Montegrappa  
Superfici principali e secondarie: 71  
Superfici accessorie: 15  
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per individuare il prezzo di mercato dell'immobile, si è proceduto ad una ricerca nel mercato immobiliare di immobili con caratteristiche simili (comparabili) nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Ascoli Piceno - Fermo attraverso il portale comparabilia.it e poi individuati immobili compravenduti da fine 2020 a oggi nella zona si sono ricercati nella banca dati della Conservatoria dei RR.II. copia dei rogiti di compravendita per conoscere in dettaglio le caratteristiche dei beni compravenduti necessari ad una attenta valutazione.

Una volta individuati gli immobili che potevano essere comparati con quello oggetto di valutazione si è proceduto con il metodo del Market Comparison Approach (MCA) ad individuare il valore dell'immobile.

Per visionare lo schema di calcolo rimando al Rapporto di valutazione allegato alla presente perizia.

L'importo che scaturisce da questo calcolo è pari a €203.488,31 che viene arrotondato per difetto a €203.000,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Valore a corpo: | <b>203.000,00</b> |
|-----------------|-------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€ 203.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 203.000,00</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello del Market Comparison Approach uno dei metodi di stima previsti nell'international Valuation Standards.

Così come prevede il metodo di stima utilizzato è stata dapprima fatta una ricerca di immobili compravenduti di recente nella zona in cui l'immobile ricade.

Nel nostro caso trovandosi di fronte ad un immobile che presenta dimensione modeste rispetto agli edifici presenti nella zona (condomini con molteplici unità) non è stato facile trovare fabbricati con un numero di unità immobiliari simili. Per questo si è comunque optato per una ricerca su appartamenti venduti dal 2020 al 2022 nelle immediate vicinanze a quello oggetto di stima.

La ricerca è avvenuta dapprima sulla piattaforma comparabilia.it che mi ha permesso di individuare gli immobili compravenduti e il titolo.

Dopo la ricerca è passata sulla piattaforma sister nella quale ho ricercato i titoli con cui questi immobili erano stati compravenduti e dall'analisi delle planimetrie catastali allegate e da quanto

riportato nel titolo, ho potuto estrarre le informazioni necessarie alla valutazione.  
Dopo di che è stato provveduto alla redazione del calcolo, che viene allegato alla presente.  
Dal valore scaturito dal calcolo, sono state decurtate le spese quantificabili per la regolarizzazione di alcune delle difformità rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Sister, ufficio del registro di Fermo - Sister, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Sister, ufficio tecnico di Grottammare, ed inoltre: Portale Comparabilia.it - Conservatoria RR.II.

#### 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 | 119,82      | 21,04           | 203.000,00          | 203.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>203.000,00 €</b> | <b>203.000,00 €</b> |

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'abitazione per la sua conformazione non è facilmente divisibile e comunque sarebbe economicamente non conveniente.

Sarebbe possibile dividere la vendita in due lotti ma non sarebbe vantaggioso spogliare l'abitazione dal garage.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.500,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.000,00**

data 29/10/2022

il tecnico incaricato  
Geom. MATTEO TOMASSINI