



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 44/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

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

GIUDICE:  
G.E. MILENA PALMISANO

CUSTODE:  
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso Garibaldi, 141

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniafer@tin.it

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2020

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA VALLE DEL PROFICO 631, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
IL CORPO "A" E' COMPOSTO DA UN APPARTAMENTO CONFINANTE CON UN MAGAZZINO A PIANO TERRA + DEI LOCALI AD USO MAGAZZINO E CUCINA + WC AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA.

GLI STESSI HANNO ACCESSO INDIPENDENTE DAL CORPO SCALA CONDOMINIALE PER QUANTO RIGUARDA L'APPARTAMENTO CON MAGAZZINO AL PIANO TERRA; E ACCESSO INDIPENDENTE DAL CORPO SCALA CONDOMINIALE PIU' INGRESSO AUTONOMO DA ESTERNO PER I LOCALI POSTI AL PIANO TERRA SOTTOSTRADA, AD USO MAGAZZINO.

IL CORPO "A" FA PARTE DI UNA INTERRA CASA COLONICA POSTA IN UNA LOCALITA' DI CAMPAGNA DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE. L'INTERA PROPRIETA' GODE ANCHE DI UN DISCRETA AREA COMUNE ANNOVERATA COME ENTE URBANO DI 970 MQ.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA CUCINA (POSTA IN QUELLO CHE ERA IL MAGAZZINO / GARAGE DEL P.T.) , TRE CAMERE DI CUI UNA CON BAGNO ESCLUSIVO, PIU' UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO. LE FINITURE DELL'APPARTAMENTO SONO QUELLE DEGLI ANNI '70 IN CUI VENNE COSTRUITO L'EDIFICIO. NELL'APPARTAMENTO SONO PRESENTI ALACCI DELL'ACQUA, LUCE E GAS. NON VI E' LA CONDOTTA DEL METANO, PER CUI L'ABITAZIONE E' ALLACCIATA AD UN BOMBOLONE DI GAS. GLI AMBIENTI INTERNI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI, PAVIMENTI IN MARMETTONI TIPICI DEGLI ANNI DI COSTRUZIONE, PORTE INTERNE E PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO, FINESTRE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO E TAPPARELLE IN PVC. CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI. LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PUO' DEFINIRSI NORMALE, VI E' QUALCHE MACCHIA DI UMIDITA' DA CONDENSA. IN ALCUNE STANZE VI SONO I CONDIZIONATORI PER IL RAFFRESCAMENTO E RISCALDAMENTO.

DAL CORPO SCALA CONDOMINIALE L'APPARTAMENTO SI COLLEGA A PIANO TERRA SOTTOSTRADA AD ALTRI LOCALI DOVE SONO PRESENTI UNA CUCINA E DUE PICCOLI WC CON ANTIBAGNO, + UN GRANDE MAGAZZINO CON PORTONI D'INGRESSO CARRABILI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E TERRA SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 2.9 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 57 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: STRADA VELLE PROFICO N 631, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 10/08/2000
- foglio 36 particella 57 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, rendita 145,28 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLE DEL PROFICO 631, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 36 particella 57 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLE DEL PROFICO N 631 , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- foglio 36 particella 57 (catasto terreni), superficie 970, derivante da ENTE URBANO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

**A.1** box doppio, composto da LOCALI MAGAZZINO/ GARAGE + CUCINA + WC.



#### Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 57 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLE PROFICO 613 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

IL CTU CONSIDERA TUTTO IL SUB 8 COME LOCALI ACCESSORI DELL'APPARTAMENTO SOPRA, CIOE' DELLA SUB 6.

**B** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA VALLE DEL PROFICO 631, della superficie commerciale di **198,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
IL CORPO "B" E' COMPOSTO DA UN APPARTAMENTO CON BALCONI AL PIANO PRIMO, LEGATO AD UN PIANO SECONDO SOTTOTETTO ADIBITO A SOFFITTA, ATTRAVERSO IL CORPO SCALA CONDOMINIALE .

SIA L'APPARTAMENTO CHE LA SOFFITTA HANNO ACCESSO INDIPENDENTE DA CORPO SCALA CONDOMINIALE.

IL CORPO "B" FA PARTE DI UNA INTERA CASA COLONICA POSTA IN UNA LOCALITA' DI CAMPAGNA DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE. L'INTERA PROPRIETA' , DI 4 PIANI TOTALI, GODE ANCHE DI UN DISCRETA AREA COMUNE ANNOVERATA ENTE URBANO DI 970 MQ. L'ANNO DI COSTRUZIONE DELL'INTERO IMMOBILE RISALE AL 1971, DA ALLORA NON HA MAI SUBITO OPERE DI RISTRUTTURAZIONE O MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA CUCINA PRANZO , SALONE, TRE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO. LE FINITURE DELL'APPARTAMENTO SONO QUELLE DEGLI ANNI '70 QUANDO VENNE COSTRUITO L'EDIFICIO. NELL'APPARTAMENTO NON SONO PRESENTI GLI ALACCI. GLI AMBIENTI INTERNI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI, PAVIMENTI IN MARMETTONI TIPICI DEGLI ANNI DI COSTRUZIONE, PORTE INTERNE E PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO, FINESTRE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO E TAPPARELLE IN PVC. CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI. LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PUO' DEFINIRSI NORMALE, PER UN APPARTAMENTO NON ABITATO E NON ARREDATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 57 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: strada valle del profico 631 , piano: PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE CLASSAMENTO DEL 14/03/2008
- foglio 36 particella 57 (catasto terreni), superficie 970  
970 MQ DI TERRENO - ENTE URBANO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>358,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>69,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 296.100,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 296.000,00</b>



Data della valutazione:

26/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
IL PIANO TERRA RISULTA OCCUPATO DALLA SIGNORA MARIUCCI REGINA, VEDOVA DI DI CLEMENTI EZIO. I RESTANTI PIANI SONO LIBERI.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NOTA DI TRASCRIZIONE 4181/3063 DEL 15/05/2023 \_ ATTO PER CAUSA DI MORTE\_ CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE - SUI BENI PIGNORATI- A FAVORE DI MARIUCCI REGINA CONTRO DI CLEMENTI EZIO

DEVOLUZIONE PER LEGGE MRCRGN37P47G516C - EREDE - CONIUGE/PARTE DELL'UNIONE CIVILE DCLSRA63P23I324R - CHIAMATO RINUNCIATARIO - FIGLIO/A DCLSNO62C71I324Q - CHIAMATO RINUNCIATARIO - FIGLIO/A DCLSFN76E18I324F - CHIAMATO RINUNCIATARIO - FIGLIO/A DCLMTT97P11D542L - CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE IN LINEA RETTA IN RAPPRESENTAZIONE DI DCLSRA63P23I324R

#### 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 02/09/2011 a firma di CRISTIANA CASTALLO ai nn. 10560 di repertorio, iscritta il 07/09/2011 ai nn. 1388/7046, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 500.000,00 .

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

DEBITORE NON DATORE : DI CLEMENTI SONIA

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/03/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 447 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a FERMO ai nn. 2256/3200, 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:	€ 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 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO A ROGITO REP N. 95000/7537 DEL 23.2.1977 (dal 31/12/1977), con atto stipulato il 21/12/1977 a firma di VITTORIO ROSSETTI, registrato il 23/02/1977 ai nn. 95000/7537, trascritto il 08/03/1977 a FERMO ai nn. 917. CONIUGI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. N. 2238 del 15/05/1972, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI CASA COLONICA, presentata il 15/05/1972, agibilità del 11/01/1974 con il n. 10335 DEL 24/10/1973 di protocollo. PROTOCOLLO N 2356 DEL 15/02/2023

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. N. 1278 DEL 01/04/1986, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE DEL PIANO TERRA AD USO RESIDENZIALE + COSTRUZIONE DI PIANO SEMINTERRATO AD USO RISTORANTE + AUMENTO DELLA VOLUMETRIA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO, rilasciata il 24/10/1995. PROTOCOLLO N. 4367/86 \_ CONCESSIONE N. 72/95

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona TA - TESSUTO AGRICOLO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 58 N.d.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DAI PROSPETTI E DALLE PLANIMETRIA RIFERITA AL PIANO TERRA (CONDONO edilizio) VI E' UNA DIFFORMITA' RIGUARDANTE LA PORTA D'INGRESSO DEL MAGAZZINO SUL PROSPETTO SUD. QUESTO INGRESSO E' STATO RIDOTTO A FAVORE DI UNA FINESTRA A TRE ANTE. INOLTRE IL SUB 8 HA DESTINAZIONE MAGAZZINO, MA NELLO STATO DI FATTO E' STATO TRASFORMATO IN CUCINA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI COMUNALI + COSTO PRATICA EDILIZIA : €3.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

Questa situazione è riferita solamente a PROSPETTO / sub 8 \_ MAGAZZINO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL MAGAZZINO CENSITO AL SUB 8 IN REALTA' VIENE UTILIZZATO COME CUCINA.

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIRNAMENTO DOCFA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA VALLE DEL PROFICO 631

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA VALLE DEL PROFICO 631, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL CORPO "A" E' COMPOSTO DA UN APPARTAMENTO CONFINANTE CON UN MAGAZZINO A PIANO TERRA + DEI LOCALI AD USO MAGAZZINO E CUCINA + WC AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA.

GLI STESSI HANNO ACCESSO INDIPENDENTE DAL CORPO SCALA CONDOMINIALE PER QUANTO RIGUARDA L'APPARTAMENTO CON MAGAZZINO AL PIANO TERRA; E ACCESSO INDIPENDENTE DAL CORPO SCALA CONDOMINIALE PIU' INGRESSO AUTONOMO DA ESTERNO PER I LOCALI POSTI AL PIANO TERRA SOTTOSTRADA, AD USO MAGAZZINO.

IL CORPO "A" FA PARTE DI UNA INTERRA CASA COLONICA POSTA IN UNA LOCALITA' DI CAMPAGNA DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE. L'INTERA PROPRIETA' GODE ANCHE DI UN DISCRETA AREA COMUNE ANNOVERATA COME ENTE URBANO DI 970 MQ.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA CUCINA (POSTA IN QUELLO CHE ERA IL MAGAZZINO / GARAGE DEL P.T.) , TRE CAMERE DI CUI UNA CON BAGNO ESCLUSIVO, PIU' UN BAGNO E UN RIPOSTIGLIO. LE FINITURE DELL'APPARTAMENTO SONO QUELLE DEGLI ANNI '70 IN CUI VENNE COSTRUITO L'EDIFICIO. NELL'APPARTAMENTO SONO PRESENTI ALACCI DELL'ACQUA, LUCE E GAS. NON VI E' LA CONDOTTA DEL METANO, PER CUI L'ABITAZIONE E' ALLACCIATA AD UN BOMBOLONE DI GAS. GLI AMBIENTI INTERNI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI, PAVIMENTI IN MARMETTONI TIPICI DEGLI ANNI DI COSTRUZIONE, PORTE INTERNE E PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO, FINESTRE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO E TAPPARELLE IN PVC. CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI. LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PUO' DEFINIRSI NORMALE, VI E' QUALCHE MACCHIA DI UMIDITA' DA CONDENSA. IN ALCUNE STANZE VI SONO I CONDIZIONATORI





PER IL RAFFRESCAMENTO E RISCALDAMENTO.

DAL CORPO SCALA CONDOMINIALE L'APPARTAMENTO SI COLLEGA A PIANO TERRA SOTTOSTRADA AD ALTRI LOCALI DOVE SONO PRESENTI UNA CUCINA E DUE PICCOLI WC CON ANTIBAGNO, + UN GRANDE MAGAZZINO CON PORTONI D'INGRESSO CARRABILI.

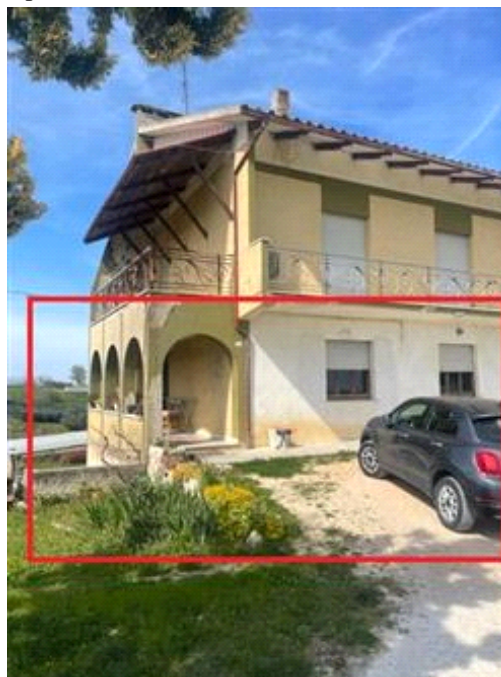
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E TERRA SOTTOSTRADA, ha un'altezza interna di 2.9 METRI. Identificazione catastale:

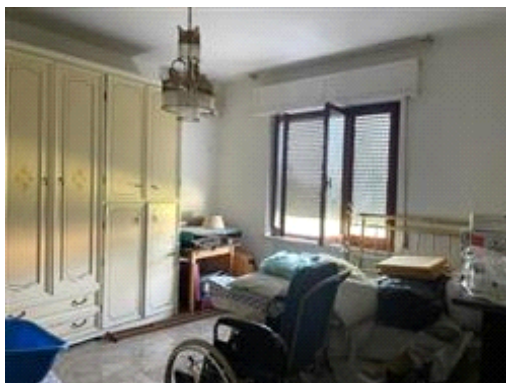
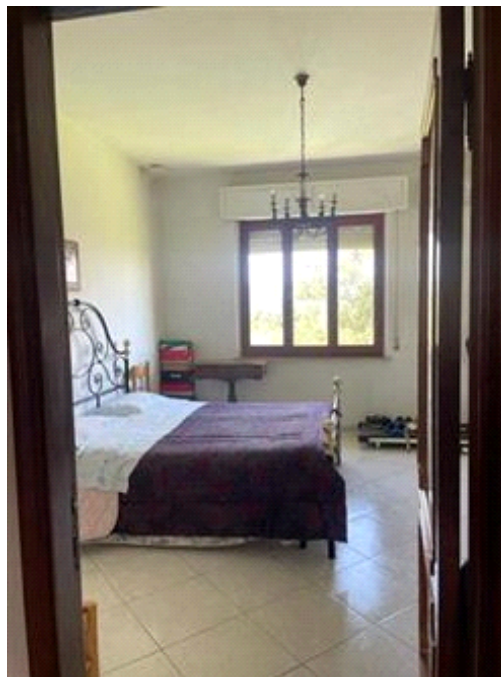
- foglio 36 particella 57 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: STRADA VELLE PROFICO N 631, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 10/08/2000
- foglio 36 particella 57 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, rendita 145,28 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLE DEL PROFICO 631, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 36 particella 57 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 42 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLE DEL PROFICO N 631 , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- foglio 36 particella 57 (catasto terreni), superficie 970, derivante da ENTE URBANO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



CORPO "A"





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:

nella media





stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE UTILE LORDA APPARTAMENTO	160,00	x	100 %	=	160,00
<b>Totale:</b>	<b>160,00</b>				<b>160,00</b>



#### ACCESSORI:

**box doppio**, composto da LOCALI MAGAZZINO/ GARAGE + CUCINA + WC.

Identificazione catastale:

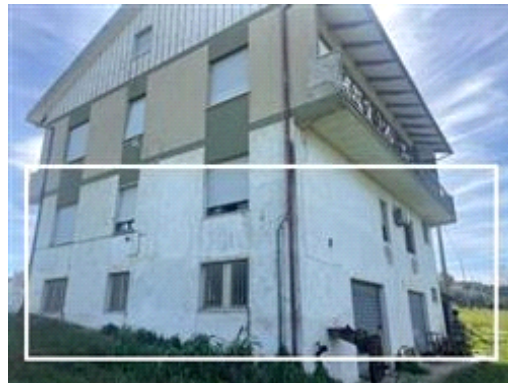
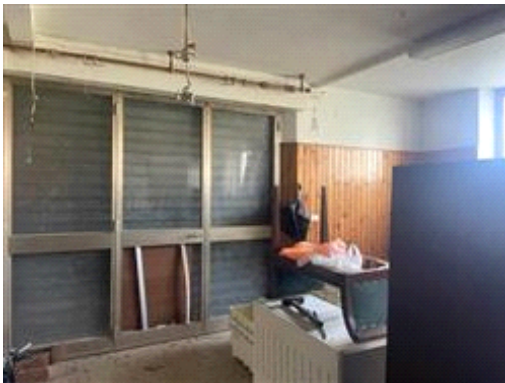
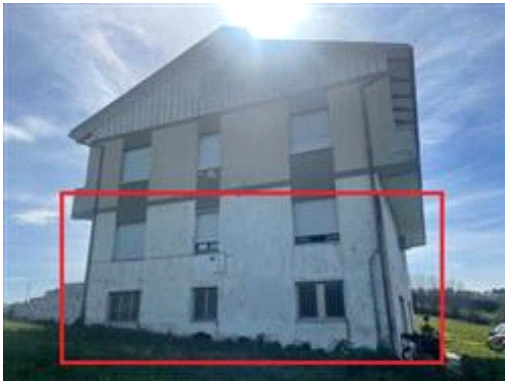
- foglio 36 particella 57 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA VALLE PROFICO 613 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

IL CTU CONSIDERA TUTTO IL SUB 8 COME LOCALI ACCESSORI DELL'APPARTAMENTO SOPRA, CIOE' DELLA SUB 6.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



MAGAZZINO + LOCALE CUCINA E WC POSTI AL PIANO S1 _ SUPERFICIE UTILE NETTA	173,00	x	40 %	=	69,20
<b>Totale:</b>	<b>173,00</b>				<b>69,20</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE .IT

Descrizione: Posta al centro di Cascinare, troviamo questa abitazione composta da 2 livelli con 2 appartamenti di 57 mq ognuno composti da ingresso, cucina abitabile, ampia camera e bagno finestrato. Il piano terra necessita di una leggera ristrutturazione mentre

Indirizzo: via Gabriele D'Annunzio 8, Cascinare, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 702,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: L'immobile si suddivide in due piani per un totale di 130 mq , al piano terra si trova l'ingresso , una cucina abitabile, un soggiorno e una cantina; al piano primo 3 camere e bagno . In buone condizioni interne , abitabile da subito. La proprietà si

Indirizzo: via Faleriense, La Luce, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 907,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2023

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: casa singola con vista pazzesca su mare e monti. L'immobile, su 3 livelli, offre due appartamenti di 130 mq circa ciascuno, entrambi con balconi, un garage grande di 65 mq, un garage di 21 mq, un ripostiglio di 11 mq ed una corte antistante la casa d

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 317

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 473,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2023

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: Castellano. Vendesi casa totalmente indipendente con, al piano terra, un appartamento di ben 140 mq con soggiorno/cucina, 3 camere matrimoniali, bagno ed al piano seminterrato ulteriore



appartamento di 100 mq allo stato grezzo. Completano la soluzione

Indirizzo: via Castellano 2264., Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 295

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 338,98 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE, CHE PER LA TIPOLOGIA DI ABITAZIONE IN STATO CONSERVATIVO NORMALE IN ZONA AGRICOLA DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE ASSEGNA UN VALORE CHE VA DAGLI 800,00 AI 1.100,00 EURO / MQ.

TENUTO IN CONSIDERAZIONE CHE L'IMMOBILE DALL'ANNO DI COSTRUZIONE, 1971, AD OGGI NON HA MAI BENEFICIATO DI ALCUNA OPERA DI RESTAURO O MANUTENZIONE STRAORDINARIA, CONSIDERATA INOLTRE LA SUA BUONA POSIZIONE PANORAMICA IN CUI L'IMMOBILE SI TROVA E DELLA RICCA CORTE ESCLUSIVA CONDOMINIALE DI 970 MQ A SUA DISPOSIZIONE.

TENUTO CONTO DI TUTTI QUESTI FATTORI IL CTU ASSEGNA AL CORPO UNA VALORE DI 700,00 €/MQ

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,00	x	700,00	=	<b>112.000,00</b>
Valore superficie accessori:	69,20	x	700,00	=	<b>48.440,00</b>
					<b>160.440,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 160.440,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 160.440,00</b>

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA VALLE DEL PROFICO 631

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA VALLE DEL PROFICO 631, della superficie commerciale di **198,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
IL CORPO "B" E' COMPOSTO DA UN APPARTAMENTO CON BALCONI AL PIANO PRIMO, LEGATO AD UN PIANO SECONDO SOTTOTETTO ADIBITO A SOFFITTA, ATTRAVERSO IL CORPO SCALA CONDOMINIALE .



SIA L'APPARTAMENTO CHE LA SOFFITTA HANNO ACCESSO INDIPENDENTE DA CORPO SCALA CONDOMINIALE.

IL CORPO "B" FA PARTE DI UNA INTERA CASA COLONICA POSTA IN UNA LOCALITA' DI CAMPAGNA DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE. L'INTERA PROPRIETA' , DI 4 PIANI TOTALI, GODE ANCHE DI UN DISCRETA AREA COMUNE ANNOVERATA ENTE URBANO DI 970 MQ. L'ANNO DI COSTRUZIONE DELL'INTERO IMMOBILE RISALE AL 1971, DA ALLORA NON HA MAI SUBITO OPERE DI RISTRUTTURAZIONE O MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA CUCINA PRANZO , SALONE, TRE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO. LE FINITURE DELL'APPARTAMENTO SONO QUELLE DEGLI ANNI '70 QUANDO VENNE COSTRUITO L'EDIFICIO. NELL'APPARTAMENTO NON SONO PRESENTI GLI ALACCI. GLI AMBIENTI INTERNI SONO INTONACATI E TINTEGGIATI, PAVIMENTI IN MARMETTONI TIPICI DEGLI ANNI DI COSTRUZIONE, PORTE INTERNE E PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO, FINESTRE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO E TAPPARELLE IN PVC. CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI. LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE PUO' DEFINIRSI NORMALE, PER UN APPARTAMENTO NON ABITATO E NON ARREDATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 57 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: strada valle del profico 631 , piano: PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE CLASSAMENTO DEL 14/03/2008
- foglio 36 particella 57 (catasto terreni), superficie 970  
970 MQ DI TERRENO - ENTE URBANO

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.







SOFFITTA

SOFFITTA

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

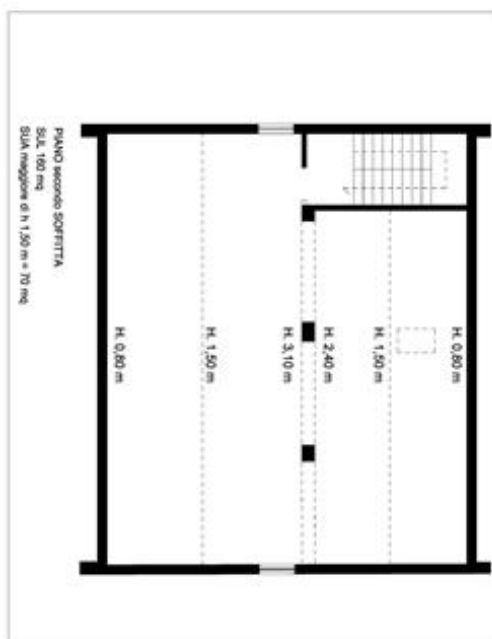
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE UTILE LORDA	160,00	x	100 %	=	160,00
BALCONE FINO A 25 MQ	25,00	x	50 %	=	12,50
BALCONE ECCEDENZA 25 MQ	18,00	x	10 %	=	1,80
SOFFITTA > = 1,50 MT = 70 MQ	70,00	x	35 %	=	24,50
<b>Totale:</b>	<b>273,00</b>				<b>198,80</b>



PLANIMETRIA PIANO PRIMO



PLANIMETRIA PIANO SECONDO SOTTOTETTO\_SOFFITTA

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE .IT

Descrizione: Posta al centro di Cascinare, troviamo questa abitazione composta da 2 livelli con 2 appartamenti di 57 mq ognuno composti da ingresso, cucina abitabile, ampia camera e bagno finestrato. Il piano terra necessita di una leggera ristrutturazione mentre

Indirizzo: via Gabriele D'Annunzio 8, Cascinare, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 702,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: L'immobile si suddivide in due piani per un totale di 130 mq , al piano terra si trova l'ingresso , una cucina abitabile, un soggiorno e una cantina; al piano primo 3 camere e bagno . In buone condizioni interne , abitabile da subito. La proprietà si

Indirizzo: via Faleriense, La Luce, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 907,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2023

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: casa singola con vista pazzesca su mare e monti. L'immobile, su 3 livelli, offre due appartamenti di 130 mq circa ciascuno, entrambi con balconi, un garage grande di 65 mq, un garage di 21 mq, un ripostiglio di 11 mq ed una corte antistante la casa d

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 317

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 473,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2023

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: Castellano. Vendesi casa totalmente indipendente con, al piano terra, un appartamento di ben 140 mq con soggiorno/cucina, 3 camere matrimoniali, bagno ed al piano seminterrato ulteriore appartamento di 100 mq allo stato grezzo. Completano la soluzione



Indirizzo: via Castellano 2264., Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 295

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 338,98 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE, CHE PER LA TIPOLOGIA DI ABITAZIONE IN STATO CONSERVATIVO NORMALE IN ZONA AGRICOLA DEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE ASSEGNA UN VALORE CHE VA DAGLI 800,00 AI 1.100,00 EURO / MQ.

TENUTO IN CONSIDERAZIONE CHE L'IMMOBILE DALL'ANNO DI COSTRUZIONE, 1971, AD OGGI NON HA MAI BENEFICIATO DI ALCUNA OPERA DI RESTAURO O MANUTENZIONE STRAORDINARIA, CONSIDERATA INOLTRE LA SUA BUONA POSIZIONE PANORAMICA IN CUI L'IMMOBILE SI TROVA E DELLA RICCA CORTE ESCLUSIVA, DI 970 MQ, CONDOMINIALE A SUA DISPOSIZIONE.

TENUTO CONTO DI TUTTI QUESTI FATTORI IL CTU ASSEGNA AL CORPO UNA VALORE DI 700,00 €/MQ

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	198,80	x	700,00	=	<b>139.160,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 139.160,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 139.160,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare 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	appartamento	160,00	69,20	160.440,00	160.440,00
B	appartamento	198,80	0,00	139.160,00	139.160,00
				<b>299.600,00 €</b>	<b>299.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 296.100,00**

**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: **€ 100,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 296.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2020

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a FERMO VIA ARMANDO DIAZ 80/A, della superficie commerciale di **141,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'APPARTAMENTO, SI TROVA AL PIANO SOTTOSTRADA, IN UNA ELEGANTE PALAZZINNA RISTRUTTURATA NEGLI ANNI 95. L'INTERO EDIFICIO SI SVILUPPA A 4 PIANI, NEL PIANO S1 SOTTOSTRADA INSISTE L'APPARTAMENTO. LO STESSO HA INGRESSO CARRABILE VERSO IL GARAGE DA VIA ARMANDO DIAZ, COME PURE INGRESSO PEDONALE AUTONOMO. DAL CANCELLETTO POSTO SU VIA ARMANDO DIAZ SI PERCORRE UNA SCALINATA IN DISCESA CHE CONDUCE AD UN GIARDINO AD USO ESCLUSIVO DELL'APPARTAMENTO DOVE INSISTE L'INGRESSO ALLO STESSO.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO + CUCINA PRANZO, DUE CAMERE DA LETTO E UN BAGNO. ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO E' IL BOX AUTO, COLLEGATO DIRETTAMENTE ALLA ZONA PRANZO, CON LA PRESENZA AL SUO INTERNO DI UN ULTERIRE BAGNO.

L'APPARTAMENTO, MOLTO LUMINOSO, E' FINEMENTE RISTRUTTURATO, CON LEGNO A TERRA, CORNICI IN STUCCO AI SOFFITTI E PREGIATI RIVESTIMENTI NEI BAGNI. VI E' ANCHE LA PRESENZA DI UN BEL CAMINO A LEGNA NELLA ZONA SOGGIORNO. LE FINESTRE IN LEGNO HANNO BUONI VETRI TERMICI E LE INFERRIATE NELLE PORTE FINESTRE. ALL'INTERNO SONO PRESENTI TUTTI GLI ALLACCI, LUCE ACQUA E METANO, TERMOSIFONI IN ACCIAIO. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO IL PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO E VETRO.

ALL'INTERNO VI SONO EVIDENTI SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA NELLA PARTE BASSA DELLE MURATURE PORTANTI E UNA PARETE DELLA CAMERA DA LETTO, HA SUBITO UNA LESIONE PASSANTE, SU UN MURO PORTANTE, DOVUTA ALL'ULTIMO TERREMOTO.

L'APPARTAMENTO GODE ANCHE DI UNO SPAZIO ESCLUSIVO ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 2 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 254,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 78 particella 2 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1995.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 2 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 222.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 222.000,00
Data della valutazione:	26/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'APPARTAMENTO E' OCCUPATO DAL DEBITORE DI CLEMENTI SONIA

## 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 **giudiziale**, iscritta il 30/05/2019 a FERMO ai nn. 3979/619, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 208.551,94

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/03/2020 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 447 di repertorio, trascritta il 10/06/2020 a FERMO ai nn. 2256/3200, 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:	€ 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 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/09/2011), con atto stipulato il 26/09/2011 a firma di CRISTIANA CASTALLO ai nn. 10672/4540 di repertorio, trascritto il 10/10/2011 a FERMO ai nn. 4775

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/12/1995 fino al 20/03/2000), con atto stipulato il 20/03/2000 a firma di ALFONSO ROSSI ai nn. 131271/14575 di repertorio, registrato il 20/03/2000 a FERMO ai nn. 131272/14576, trascritto il 23/03/2000 a FERMO ai nn. 1426/2229

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/03/2000 fino al 26/09/2011)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LA PRIMA PRATICA COMUNALE PRESENTE AGLI ATTI E' QUELLA DEL 1995, IN QUANTO L'ABITAZIONE APPARTIENE AD UN EDIFICIO COSTRUITO ANTE 42

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA \_ ART. 8 COMMA 7 PUNTO A D.M. N.88 DEL 28/03/95 N. **422/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA , presentata il 27/05/1995 con il n. 14468 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

IL 18/11/1997 SI CHIEDE VOLTURA DELLA PRESENTE PRATICA A FAVORE DELLA MODULOR SNC. NON VI SONO PRATICHE EDILIZIE ANTERIORI A QUESTA DATA, IL FABBROICATO E' UNA COSTRUZIONE ANTE 1942

COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' N. **1098/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 24/12/1997 con il n. 34685 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE N. **494/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 11/06/1998 con il n. 9000 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

N. **1083/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PROSPETTICA E DELLA SUDDIVISIONE INTERNA P.E. N 494/98, agibilità **non ancora rilasciata**.

DI QUESTA PRATICA EDILIZIA, CHE PROBABILMENTE SERVIVA A SANARE LE DIFFORMITA' RISCONTRATE ALL'ACCESSO FATTO DAL CTU, VI E' UNA DENUNCIA DI SMARRIMENTO FASCICOLO CHE ALLEGO ALLA RELAZIONE DI STIMA

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MAGGIOR DENSITA' \_ ART. 62 N.T. . LA ZONA E' INTERESSATA DA VINCOLO IDROGEOLOGICO







STATO RILEVATO



STATO DICHIARATO

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMO VIA ARMANDO DIAZ 80/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FERMO VIA ARMANDO DIAZ 80/A, della superficie commerciale di **141,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'APPARTAMENTO, SI TROVA AL PIANO SOTTOSTRADA, IN UNA ELEGANTE PALAZZINNA RISTRUTTURATA NEGLI ANNI 95. L'INTERO EDIFICIO SI SVILUPPA A 4 PIANI, NEL PIANO S1 SOTTOSTRADA INSISTE L'APPARTAMENTO. LO STESSO HA INGRESSO CARRABILE VERSO IL GARAGE DA VIA ARMANDO DIAZ, COME PURE INGRESSO PEDONALE AUTONOMO. DAL CANCELLETTO POSTO SU VIA ARMANDO DIAZ SI PERCORRE UNA SCALINATA IN DISCESA CHE CONDUCE AD UN GIARDINO AD USO ESCLUSIVO DELL'APPARTAMENTO DOVE INSISTE L'INGRESSO ALLO STESSO.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO + CUCINA PRANZO, DUE





CAMERE DA LETTO E UN BAGNO. ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO E' IL BOX AUTO, COLLEGATO DIRETTAMENTE ALLA ZONA PRANZO, CON LA PRESENZA AL SUO INTERNO DI UN ULTERIRE BAGNO.

L'APPARTAMENTO, MOLTO LUMINOSO, E' FINEMENTE RISTRUTTURATO, CON LEGNO A TERRA, CORNICI IN STUCCO AI SOFFITTI E PREGIATI RIVESTIMENTI NEI BAGNI. VI E' ANCHE LA PRESENZA DI UN BEL CAMINO A LEGNA NELLA ZONA SOGGIORNO. LE FINESTRE IN LEGNO HANNO BUONI VETRI TERMICI E LE INFERRIATE NELLE PORTE FINESTRE. ALL'INTERNO SONO PRESENTI TUTTI GLI ALLACCI, LUCE ACQUA E METANO, TERMOSIFONI IN ACCIAIO. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO IL PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO E VETRO.

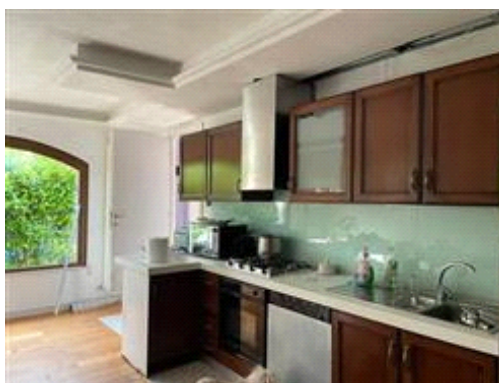
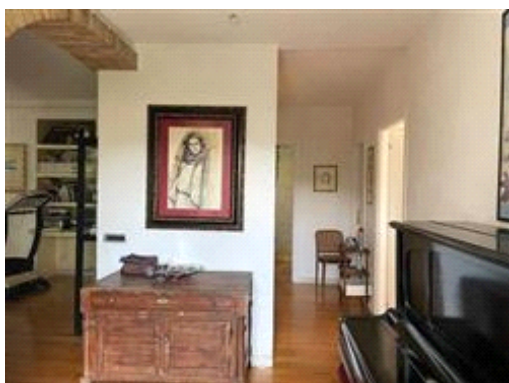
ALL'INTERNO VI SONO EVIDENTI SEGNI DI UMIDITA' DI RISALITA NELLA PARTE BASSA DELLE MURATURE PORTANTI E UNA PARETE DELLA CAMERA DA LETTO, HA SUBITO UNA LESIONE PASSANTE, SU UN MURO PORTANTE, DOVUTA ALL'ULTIMO TERREMOTO.

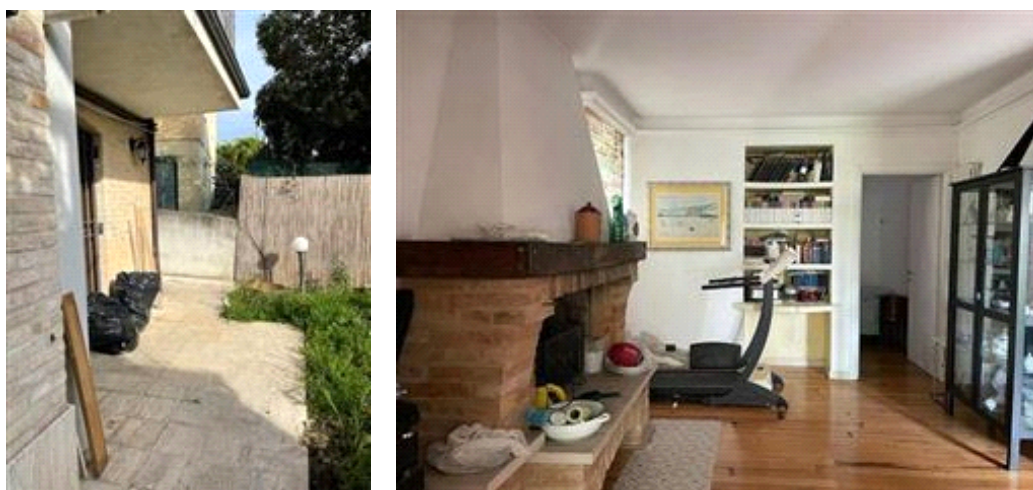
L'APPARTAMENTO GODE ANCHE DI UNO SPAZIO ESCLUSIVO ESTERNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 2 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita 254,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 78 particella 2 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1995.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella 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:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUL APPARTAMENTO	125,00	x	100 %	=	125,00
BOX AUTO	20,00	x	50 %	=	10,00
GIARDINO FINO A 25 MQ	25,00	x	15 %	=	3,75
GIRADINO ECCEDEXA OLTRE I 25 MQ	55,00	x	5 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>225,00</b>				<b>141,50</b>





#### ACCESSORI:

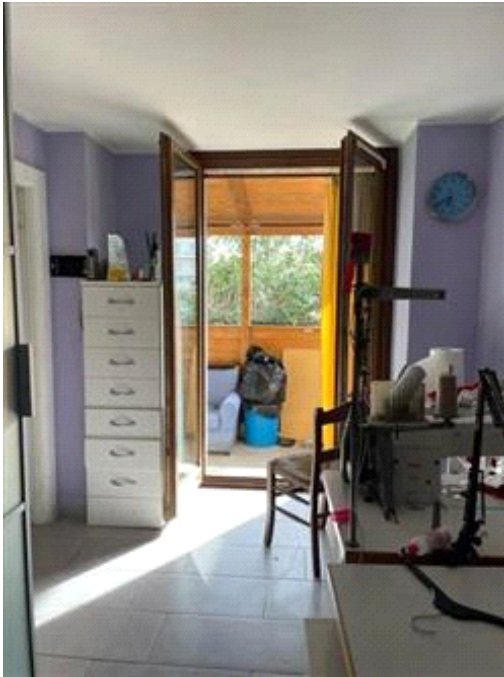
##### box singolo.

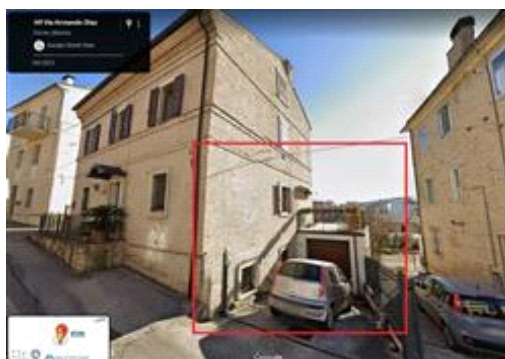
Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 2 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 27 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ARMANDO DIAZ, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*









INGRESSO BOX AUTO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2023

Fonte di informazione: TEMPO CASA

Descrizione: Al secondo ed ultimo piano di piccola palazzina ristrutturata, appartamento di 125 mq composto da ingresso, serra solare con uscita su terrazza (lato sud) di 18 mq, cucina con uscita su balcone (lato via A. Diaz), 3 camere matrimoniali (due delle qua

Indirizzo: VIA ARMANDO DIAZ 156 FERMO

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.956,52 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: appartamento con tre camere e doppi servizi posto al 2° piano di una palazzina di sole 6 unità abitative. l'immobile è composto da ingresso su ampio soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, camera doppia, camera singola, bagno padronale finest

Indirizzo: via Antonio Vivaldi 31, Centro, Fermo

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 1.808,08 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2023





Fonte di informazione: TEMPO CASA

Descrizione: Appartamento di 125 mq al piano secondo con garage di 31mq composto da ingresso, cucina/sala da pranzo, ampio e luminoso soggiorno, 3 camere e doppi servizi entrambi finestrati. L'appartamento si presenta in ottime condizioni a seguito della totale r

Indirizzo: Fermo - San Giuliano

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.272,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: Su piccola palazzina di recente costruzione, vendesi appartamento al piano terra di 85MQ con ingresso indipendente e composto da ingresso su soggiorno con cucina a vista, bagno a servizio della zona giorno con angolo lavanderia, disimpegno notte, due

Indirizzo: FERMO - SANTA CATERINA

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 2.647,06 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: In una palazzina dotata di ascensore, proponiamo appartamento di 110mq al terzo piano, composto da: ingresso, sala da pranzo e cucina semi-abitabile con uscita sul balcone, camera matrimoniale, bagno finestrato con cabina doccia, camera doppia e came

Indirizzo: FERMO - SAN GIULIANO

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.090,91 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA' INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE, CHE PER LA TIPOLOGIA DI ABITAZIONE IN STATO CONSERVATIVO BUONO, IN ZONA SEMICENTRALE DEL COMUNE DI FERMO, ASSEGNA UN VALORE CHE VA DAGLI 1.550,00 AI 1.850,00 EURO / MQ.

TENUTO IN CONSIDERAZIONE CHE L'IMMOBILE E' DOTATO DI POSTO AUTO ESTERNO E



BOX AUTO, IN UNA ZONA DOVE I PARCHEGGI SONO SCARSI. TENUTO INOLTRE IN CONSIDERAZIONE DELLA SUA CORTE ESCLUSIVA ESTERNA PARI A 80 MQ.

TENUTO CONTO DI TUTTI QUESTI FATTORI IL CTU ASSEGNA AL CORPO UNA VALORE DI 1600,00 €/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	141,50	x	1.600,00	=	<b>226.400,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.600,00	=	<b>0,00</b>
					<b>226.400,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 226.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 226.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FERMO, agenzie: DEL FERMANO

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	141,50	0,00	226.400,00	226.400,00
				<b>226.400,00 €</b>	<b>226.400,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 222.400,00**

**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: **€ 400,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 222.000,00**

data 26/05/2023

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

