



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

228/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giorgia Cecchini

CUSTODE:

IVG Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

arch.Marco Pompei

CF:PMPMRC71H11D542X

con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53

telefono: 0734631644

email: ma.pompei@awn.it

PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 228/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE Viale Roma 1/A, della superficie commerciale di **180,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si colloca nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo Viale Roma n.1/A. La zona è centrale, residenziale, ben collegata tramite la strada SP27 con i Comuni limitrofi, dista pochi metri dal centro storico del Comune e nelle vicinanze sono presenti bar, pizzerie, ufficio postale e altri negozi. La palazzina è composta da 7 piani fuori terra, destinati ad abitazioni civili ed annesse soffitte e da 2 piani seminterrati destinati a garage e locali tecnici (quest'ultimi beni comuni). Esternamente è in buono stato di manutenzione, tranne l'ingresso al condominio che presenta murales.

Oggetto di perizia è una porzione di fabbricato formata da un appartamento sito al P6 con annessa soffitta al P7 e il posto auto al PS2.

L'appartamento al P6 di 146,62 mq è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere singole, camera matrimoniale, n.2 bagni, un disimpegno ed una terrazza di 134,94 mq. Le finiture sono del tipo standard con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, in marmo ed in parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finiture esterne seguono quelle dell'intero fabbricato, con rivestimento in parte con mattoni a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate. E' presente un collegamento interno verticale del tipo scala in marmo che collega tutti i piani. L'immobile è dotato di riscaldamento a metano, i radiatori non funzionano, è presente l'allaccio del metano e la caldaia è solo per acs e piano cottura. La soffitta al P7 di 136,85 mq è formata da un unico locale avente hmin: 0,00 ml e hmax: 1,90 ml ed è allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano 6-7, ha un'altezza interna di H:3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 588 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n.1/A, piano: 6-7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 24/06/2020 prat. n. AP0037475 in atti dal 24/06/2020. Variante Toponomastica d'ufficio
Coerenze: Vano scala Andolfi, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

A.1 sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **20,53** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 588 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n.1/A, piano: 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variante Toponomastica del 24/06/2020 prat. n. AP0037475 in atti dal 24/06/2020. Variante Toponomastica d'ufficio (n. 19169.1/2020)

B **posto auto** a SANT'ELPIDIO A MARE Viale Roma 1/A, della superficie commerciale di **17,32** mq per la quota di 18/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto in garage seminterrato condominiale privo di divisori, con accesso comune da rampa pavimentata esterna, realizzata in trincea. L'intero piano è pavimentato in battuto di calcestruzzo, l'ingresso è dotato di serranda in lamiera avvolgibile servo assistito elettronicamente. Dal piano garage è possibile accedere al vano scala condominiale in maniera diretta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 588 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 289

mq, rendita 626,88 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n.1/A, piano: Piano S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomasticadel 24/06/2020 prat.n.Ap0037478 in atti dal 24/06/2020 Var. Top. d'Ufficio n.19172.1/2020

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,68 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,53 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 201.546,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 191.000,00
Data della valutazione:	24/02/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
ATTUALMENTE l'immobile è occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

*** DATO OSCURATO *** : diritto di proprietà 1/1 (foglio 51, part. 588, sub. 28, cat A/2, piano 6-7)

*** DATO OSCURATO *** diritto di proprietà di 18/162 (foglio 51, part. 588, sub. 35, cat C/6, P.s.)

*** DATO OSCURATO *** Attualmente il bene (foglio 51, part. 588, sub. 35, cat C/6, P.s.) risulta in Catasto intestato con proprietà 1/1 a *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si specifica che Trascrizione nn. 1764/1108 del 13/02/2007 portante costituzione di fondo patrimoniale a favore dei Sigg. *** DATO OSCURATO *** , effettuato con atto in data 13/01/2007 n. *** DATO OSCURATO *** di repertorio a rogito *** DATO OSCURATO *** , notaio di Fermo, che si assume essere stato debitamente registrato e trascritto a Fermo con nota in data 13/02/2007 ai nn 1764/1108.

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 22/12/2006 a firma di Dr. Mori Alessandro ai nn. 6463/2040 di repertorio, iscritta il 23/12/2006 a Fermo ai nn. 12990/2878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario di €85.000,00 .

Importo ipoteca: 185.000,00 €

Importo capitale: 314.500,00 €

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a particella n. 528 sub n.28 e sub.35

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/11/2013 a Fermo ai nn. 7656/1158, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 15.000,00 €

La formalità è riferita solamente a particella n. 528 sub n.28

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/11/2013 a Fermo ai nn. 7657/1159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 €

La formalità è riferita solamente a particella n. 528 sub n.28

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/12/2015 ai nn. 8543/6036, 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:	€ 831,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	48.395

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le signore *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , sono divenute proprietarie della particelle in oggetto, pro quota e per i rispettivi diritti sopra enunciati, in forza della successione del signor *** DATO OSCURATO *** .

La sig.ra *** DATO OSCURATO *** è deceduta il *** DATO OSCURATO *** , pertanto il diritto di usufrutto a lei spettante si è riunito alla nuda proprietà (ricongiungimento di usufrutto n. *** DATO OSCURATO *** (prot. *** DATO OSCURATO ***)).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione, registrato il 31/10/2000 a Fermo ai nn. 44/247, trascritto il 30/05/2001 a Fermo ai nn. 3626/2545. Il titolo è riferito solamente a quota 1/3 della particella 588, sub.28 e quota 6/54 della particella 588, sub. 35

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Donazione , con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Dr.

Alessandro Mori ai nn. 6338/1967 di repertorio, registrato il 18/12/2006 a Fermo ai nn. 12778/7846, trascritto il 18/12/2006 a Fermo ai nn. 12778/7846.

Il titolo è riferito solamente a quota di 2/9 della part. 558 sub. 28 e quota di 3/162 della part. 558 sub. 35. Il tutto in diritto di nuda proprietà..

Diritto di usufrutto vita natural durante.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Divisione , con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Dr. Alessandro Mori ai nn. 6338/1967 di repertorio, registrato il 18/12/2006 a Fermo ai nn. 12779/7847, trascritto il 18/12/2006 a Fermo ai nn. 12779/7847.

Il titolo è riferito solamente a Part. 588 sub. 35.

Quota di 3/9 in diritto di nuda proprietà e quota di 6/9 in diritto di proprietà della particella 588 sub.28 e quota di 6/162 di diritto di nuda proprietà e quota di 12/162 in diritto di proprietà, della particella 588 sub.35.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/06/1969 a firma di not. Giuseppe Carrioli ai nn. 145419/6829 di repertorio, registrato il 23/06/1969 a Fermo ai nn. 1486, trascritto il 25/11/1969 a Fermo ai nn. 4238/6256.

Il titolo è riferito solamente a Part. 588 sub. 28-35

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **prat. n. 186 prot. n. 04627-06689** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi, rilasciata il 06/07/1966 con il n. 186 di protocollo

Autorizzazione di abitabilità N. **10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi, presentata il 02/09/1968 con il n. 9280 di protocollo, rilasciata il 03/10/1968

CIA N. **prot. n. 11874**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria fronti, copertura e lastrici solari, presentata il 15/05/2013

CILA N. **181/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino Facciate - sostituzione discendenti., presentata il 06/06/2017 con il n. 13122 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero condominio

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Attualmente il bene (foglio 51, part. 588, sub. 35, cat C/6, P.s.) risulta in Catasto erroneamente intestato con proprietà 1/1 a * DATO OSCURATO *** soggetto estraneo al Pignoramento**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità della sagoma del piano sesto e diversa distribuzione spazi interni. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità art.36 e art.37 del DPR

380/2001 s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e sanzioni (sanzionio solo ipotizzabili in quanto dovranno essere definite dall'ente Comune): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento delle planimetrie tramite procedura Docfa al Catasto dei fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario comprensivo di spese imprenditoriali per procedura Docfa: €400,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata intestazione di proprietà 1/1 ad altro soggetto del particella 558 sub35

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rettifica a mezzo voltura corretta dell'atto con cui è stata attribuita erroneamente la quota di proprietà.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 45gg

Questa situazione è riferita solamente a foglio n.51 particella 558 sub35

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON SONO STATE PRODOTTE: -APE - DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE (normativa di riferimento: Decreto n. 63/2013 e legge n. 90/2013 s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione del certificato di prestazione energetica

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazioni professionali per Certificazione APE:: €450,00
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a foglio 51, part. 588, sub. 28

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIALE ROMA 1/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Viale Roma 1/A, della superficie commerciale di **180,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si colloca nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, lungo Viale Roma n.1/A. La zona è centrale, residenziale, ben collegata tramite la strada SP27 con i Comuni limitrofi, dista pochi metri dal centro storico del Comune e nelle vicinanze sono presenti bar, pizzerie, ufficio postale e altri negozi. La palazzina è composta da 7 piani fuori terra, destinati ad abitazioni civili ed annesse soffitte e da 2 piani seminterrati destinati a garage e locali tecnici (quest'ultimi beni comuni). Esternamente è in buono stato di manutenzione, tranne l'ingresso al condominio che presenta murales.

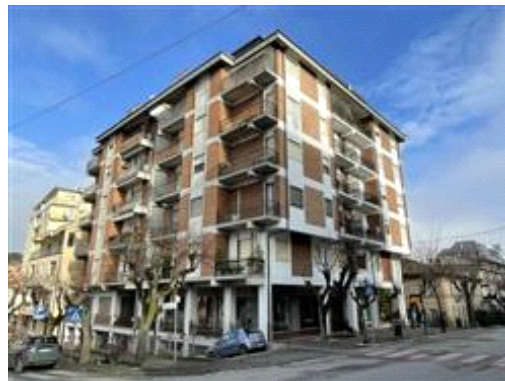
Oggetto di perizia è una porzione di fabbricato formata da un appartamento sito al P6 con annessa soffitta al P7 e il posto auto al PS2.

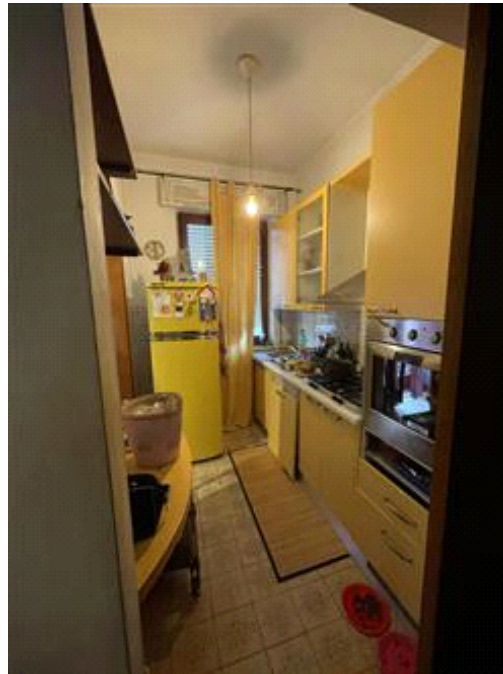
L'appartamento al P6 di 146,62 mq è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere singole, camera matrimoniale, n.2 bagni, un disimpegno ed una terrazza di 134,94 mq. Le finiture sono del tipo standard con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, in marmo ed in parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finiture esterne seguono quelle dell'intero fabbricato, con rivestimento in parte con mattoni a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate. E' presente un collegamento interno verticale del tipo scala in marmo che collega tutti i piani. L'immobile è dotato di riscaldamento a metano, i radiatori non funzionano, è presente l'allaccio del metano e la caldaia è solo per acs e piano cottura. La soffitta al P7 di 136,85 mq è formata da un unico locale avente hmin: 0,00 ml e hmax: 1,90 ml ed è allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano 6-7, ha un'altezza interna di H:3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 588 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n.1/A, piano: 6-7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 24/06/2020 prat. n. AP0037475 in atti dal 24/06/2020. Variante Toponomastica d'ufficio
Coerenze: Vano scala Andolfi, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

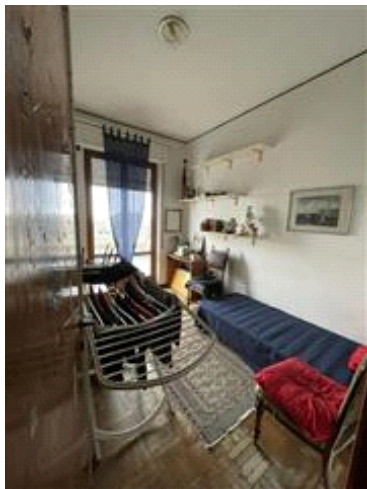
stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



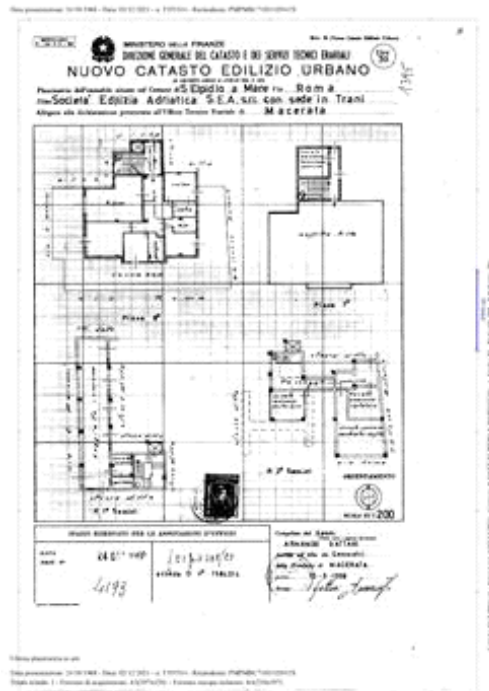


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P6	146,62	x	100 %	=	146,62
Terrazza P6	134,94	x	25 %	=	33,74
Totale:	281,56				180,36

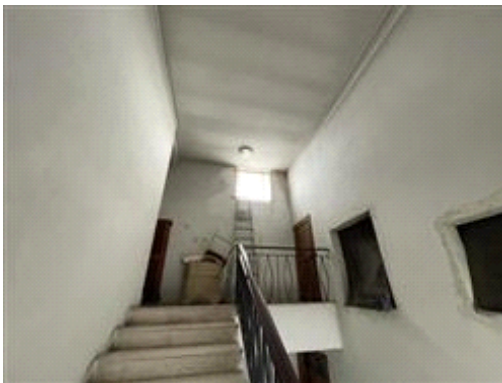


ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **20,53** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 588 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n.1/A, piano: 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variante Toponomastica del 24/06/2020 prat. n. AP0037475 in atti dal 24/06/2020. Variante Toponomastica d'ufficio (n. 19169.1/2020)





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona B2 fascia centrale di territorio attorno al capoluogo. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno Sez. di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Ag. Entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,36	x	1.030,00	=	185.765,65
Valore superficie accessori:	20,53	x	1.030,00	=	21.143,33
					206.908,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 206.908,98****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 206.908,98**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIALE ROMA 1/A

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a SANT'ELPIDIO A MARE Viale Roma 1/A, della superficie commerciale di **17,32** mq per la quota di 18/162 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto in garage seminterrato condominiale privo di divisori, con accesso comune da rampa pavimentata esterna, realizzata in trincea. L'intero piano è pavimentato in battuto di calcestruzzo, l'ingresso è dotato di serranda in lamiera avvolgibile servo assistito elettronicamente. Dal piano garage è possibile accedere al vano scala condominiale in maniera diretta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS2, ha un'altezza interna di 2,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 588 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 289 mq, rendita 626,88 Euro, indirizzo catastale: Viale Roma n.1/A, piano: Piano S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 24/06/2020 prat.n.Ap0037478 in atti dal 24/06/2020 Var. Top. d'Ufficio n.19172.1/2020

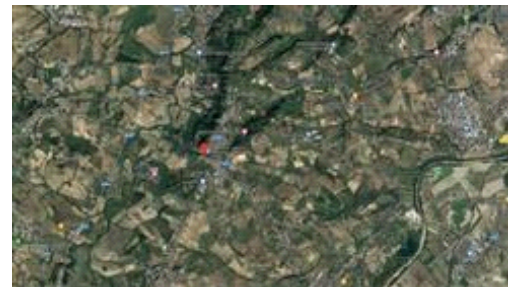
L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

luminosità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



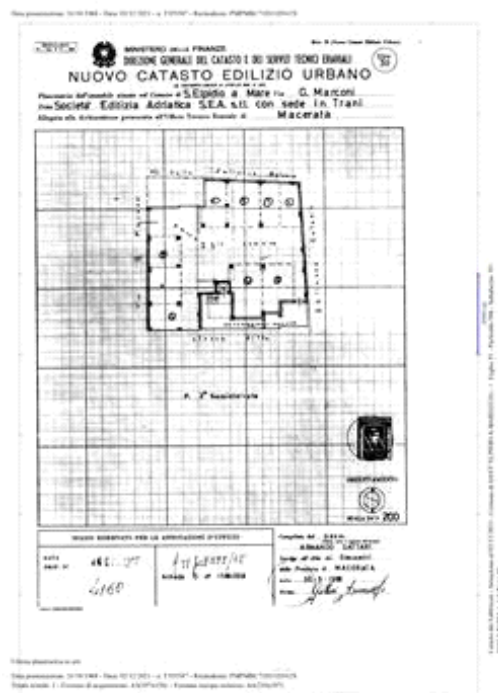
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Posto Auto non delimitato fisicamente	17,32	x	100 %	=	17,32
Totale:	17,32				17,32



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima dei beni pignorati, e` quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si e` deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona B2 fascia centrale di territorio attorno al capoluogo. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si e` potuto risalire al piu` probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si e` tenuto conto di tutti gli elementi che incidono

nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il piu` preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno Sez. di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Ag. Entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,32 x 435,00 = **7.534,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.534,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 837,13**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, e` quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si e` deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona B2 fascia centrale di territorio attorno al capoluogo. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si e` potuto risalire al piu` probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona. Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si e` tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il piu` preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno Sez. Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	180,36	20,53	206.908,98	206.908,98
B	posto auto	17,32	0,00	7.534,20	837,13
				214.443,18 €	207.746,11 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 201.546,11**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 10.077,31**

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:	€ 468,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 191.000,00

data 24/02/2022

il tecnico incaricato
arch.Marco Pompei