



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PALAZZINA VERDE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Monia Ferroni

CF:FRRMNO73C53G920V
con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi, 211
telefono: 0734340101
fax: 0734671127
email: moniaferroni.arch@gmail.com
PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a LAPEDONA Contrada Madonna Manu' , della superficie commerciale di **171,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO si compone di una villetta a schiera, di quattro totali, posta sul lato esterno est. Le stesse sono inserite all'interno di una lottizzazione ad uso residenziale, in un posto molto panoramico, con vista mare nel Comune di Lapedona. Questa abitazione dista circa 5 km dal mare, ed è stata edificata su un crinale del Comune di Lapedona che gode di un'ottima vista panoramica, posta in situazione tranquilla, di facile raggiungimento, con un traffico viario locale. Le quattro villette sono tutte indipendenti La costruzione è costituita in totale da 4 piani :

PIANO INTERRATO, raggiungibile da rampa esterna carrabile e collegato con una scala interna agli appartamenti superiori. Al piano interrato insiste un **GARAGE** di 38 mq circa utili, chiuso con porta basculante in ferro zincato automatica. Lo stesso è collegato ad una **CANTINA** di circa 49 mq utili ed un **BAGNO** di circa 4 mq e una scala interna che conduce al piano terra superiore. Tutto il piano è rifinito, pavimentato ed intonacato con bagno piastrellato a due metri. Fornito di impianto elettrico ed idrico. Questo piano ha una altezza utile interna di 244 cm. La cantina è stata in parte adibita ad ufficio ed in parte a camera da letto, queste due funzioni all'interno di questo ambiente non sono contemplate dal REC (Regolamento edilizio Comunale) in quanto mancano i necessari requisiti igienico sanitari per tale utilizzo. Quindi in questo locale l'unico uso consentito è quello di cantina e/o deposito.

PIANO TERRA, utilizzato come zona giorno, è composto da **CUCINA**, **BAGNO** con antibagno, zona **PRANZO** e **SOGGIORNO**, vi è poi al suo interno una scala a vista che conduce al piano superiore notte. Il riscaldamento è a pavimento, servita da luce, acqua, metano e aspirapolvere centralizzato. A terra pavimento in ceramica, bagno e cucina piastrellati a due metri. Gli infissi interni sono in legno con vetrotermico e zanzariere in PVC, persiane in alluminio, portone d'ingresso blindato, porte interne in legno laccate bianco. Il quadro elettrico si trova all'ingresso. L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie utile di circa 48 mq, con **PORTICO** da 13,5 mq, un **LASTRICO ESTERNO** da 52 mq e un **GIARDINO** di 165 mq. La proprietà è tutta recintata, con ingresso pedonale e carrabile autonomo dalla corte esterna condominiale. Nel giardino vi è stato realizzato un grande barbrcue in muratura.

PIANO PRIMO, utilizzato a zona notte, è composto da due **CAMERE** con **BAGNO** e **CABINA ARMADIO** in camera. Qui il pavimento è in legno e i bagni sono piastrellati a due metri. Porte interne ed infissi come quelli del piano terra. Il piano primo sviluppa una superficie utile di circa 42 mq, con 11 mq di balconi. Da questo piano, attraverso la solita scala a vista si raggiunge il piano secondo sottotetto.

PIANO SOTTOTETTO, composto da un piccolo vano tecnico di 5 mq utili, utilizzato come **LAVANDERIA**, più un **TERRAZZO** di circa 14 mq coperto da tettoia in legno e plexiglass. Anche questo ambiente è rifinito e servito come gli altri.

Fa parte di questo lotto, uno spazio comune a tutte e quattro le unità immobiliari, SUB 1 B.C.N.C., rappresentato da una strada che conduce le auto ai propri ingressi carrabili e pedonali. Inoltre è da segnalare che la strada che dalla Provinciale 35, Via Madonna Manù, conduce alle quattro villette a schiera non è stata ancora asfaltata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 399 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Contrada Madonna Manù, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 399 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 40 mq, rendita 76,44 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MADONNA MANU` SCN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.690,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.000,00
Data della valutazione:	20/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 17/01/2018, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 19/01/2018 a FERMO ai nn. 000191-serie 3T, trascritto il 19/01/2018 a FERMO ai nn. 000191-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 550,00 euro mensili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE DEL 20/11/2014 - R.P. 5555 R.G. 7623 _ Pubblico Ufficiale MORETTI ANTONIO Rep 103262/24093 del 19/11/2014 _ ATTO TRA VIVI - COMFERIMENTO DI SOCIETA'

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

obbligazione PROPTER REM, stipulata il 02/05/1996 a firma di Lorenzo Ciuccarelli ai nn. 86799 di repertorio, trascritta il 24/05/1996 a FERMO ai nn. 2206/3115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di Inedificabilità.

Costituzione di Vincolo di INEDIFICABILITA' a favore del Comune di Lapedona per il terreno posto in Lapedona Catasto Terreni foglio 4 partt. 10, 157, 11, 76 e 77



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 29/09/2010 a firma di Francesca Filauri ai nn. 23354/7566 di repertorio, iscritta il 30/09/2010 a FERMO ai nn. 1829/7644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto Condizionato di Finanziamento Fondiario.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a CATASTO TERRENI Foglio 4 partt. 338 e 347 superficie complessiva Ha: 0:09:96

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/09/2013 a firma di GIUDICE DI PACE SAN BENEDETTO DEL TRONTO ai nn. 641 di repertorio, iscritta il 16/01/2014 a FERMO ai nn. 30/311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 4.000,00 EURO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/04/2015 a firma di Tribunale >Fermo ai nn. 558 di repertorio, iscritta il 27/05/2015 a FERMO ai nn. 523/3401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 20.000,00 euro

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/02/2019 a firma di GIUDICE DI PACE DI TERAMO ai nn. 321/2019 di repertorio, iscritta il 07/10/2019 a FERMO ai nn. 1080/7500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 5.000,00 euro

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/07/2023 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 2063/823 di repertorio, iscritta il 06/07/2023 a FERMO ai nn. 6171/684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 299.807,42.

Importo capitale: 149.903,71.

Gli immobili interessati da questa ipoteca interessano oltre quelli eseguiti anche un TERRENO di 11 are 14 centiare al FOGLIO 4 Part. 345 posti in LAPEDONA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2024 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Rep. 366 di repertorio, trascritta il 03/04/2024 a FERMO ai nn. 2315/3141, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dal Tribunale di Fermo, stipulata il 10/11/2014 a firma di Tribunale Fermo ai nn. 2436/14 di repertorio, trascritta il 11/11/2014 a FERMO ai nn. 5419/7438, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

1. Annotazione n. 237 del 09/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 588 del 28/04/2023 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

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:

- Alla data del **28.02.2023** i terreni sui quali venne poi costruito l'immobile, appartenevano a **PALLONI VALENTINO** nato a Lapedona il 21.02.1930 1/1 di piena proprietà per :

1) ATTO DI COMPRAVENDITA, notaio Luigi Cicconi, in data 29/05/1971 rep 85530 rer. a Fermo il 12.06.1971 N. 1499, trascritto il 07/06/1971 n. 2299. Gli acquirenti sono Palloni Maurizio e Valentino

2) ATTO DI DIVISIONE, notaio Luigi Cicconi, in data 19/11/1982 rep 108017 reg a Fermo il 1.12.1982 n. 3695 e trascritto a Fermo in data 22.11.1982 n 4179

Terreno in Lapedona FOGLIO 4 part 39 Ha: 0:66:00 / FOGLIO 4 part. 77 Ha 0:90:20

NOTA : Con l'atto di divisione, Palloni Valentino da costituito servitù di passaggio a carico delle particelle 39 e 77, particelle poi mutate in

- Con ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Antonio Moretti in data **13.10.2009** rep. 91368/17351 trascritto il 16.10.2009 al n 5256 l'immobile PERVENIVA alla **Società EDILCO S.R.L.** con sede a Civitanova Marche in ragione di 1/1 di piena proprietà _ Catasto TERENI Foglio 4 Partt. 338 e 347
- Con Verbale di Assemblea e cessione di quote a rogito del notaio Antonio Moretti in data **13.10.2009** rep 91367/17350 reg.to a Macerata il 20.10.2009 n. 9716 la Società EDILCO SRL modifica la propria denominazione sociale in **EDIFICANDO LAPEDONA S.R.L.**
- Con ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETA', notaio Antonio Moretti in data **19.11.2014** rep. 103262/24093 trascritto il 20.11.2014 n. 5555, **INTRA EC SAS di EDIFICANDO LAPEDONA s.r.l. & C.** con sede a Fermo in ragione di 1/1 di piena proprietà, **proprietario sino a tutt'oggi.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- L'intervento è realizzato su lotto di terreno identificato con il N.4 facente parte del Piano di Lottizzazione "Località Madonna Manu" - Comparto N.2, approvato con D.G. do C.C. n. 31 del 24/09/2008
- L'immobile è stato oggetto di **Convenzione Edilizia** stipulata con il Comune di Lapedona con atto a rogito del notaio Antonio Moretti in data 04.08.2009 rep. 90955 re.to a Macerata il 5.08.2009 n. 7889 e trascritto il 10.08.2009 n. 4239.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **08/09** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE A SCHIERA, rilasciata il 07/10/2009 con il n. 2420/09 di protocollo, agibilità del 17/11/2012 con il n. 2754 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N°09/09 Con PERMESSO n 11/11, Prat. Ed. N. 09/09, Prot. N 1177/11; la Società EDILCO SRL VOLTURA il proprio P.C. in favore della Società EDIFICANDO LAPEDONA srl, con variazione a rogito del Notaio Antonio Moretti stipulato in data 13/10/2009

VARIANTE AL P.C. n. 08/09 del 7/10/2009 N. **22/12** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/09/2012 con il n. 912 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA N. 7/12

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LAPEDONA CONTRADA MADONNA MANU'

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a LAPEDONA Contrada Madonna Manu' , della superficie commerciale di **171,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Il LOTTO si compone di una villetta a schiera, di quattro totali, posta sul lato esterno est. Le stesse sono inserite all'interno di una lottizzazione ad uso residenziale, in un posto molto panoramico, con vista mare nel Comune di Lapedona. Questa abitazione dista circa 5 km dal mare, ed è stata edificata su un crinale del Comune di Lapedona che gode di un'ottima vista panoramica, posta in situazione tranquilla, di facile raggiungimento, con un traffico viario locale. Le quattro villette sono tutte indipendenti La costruzione è costituita in totale da 4 piani :

PIANO INTERRATO, raggiungibile da rampa esterna carrabile e collegato con una scala interna agli appartamenti superiori. Al piano interrato insiste un **GARAGE** di 38 mq circa utili, chiuso con porta basculante in ferro zincato automatica. Lo stesso è collegato ad una **CANTINA** di circa 49 mq utili ed un **BAGNO** di circa 4 mq e una scala interna che conduce al piano terra superiore. Tutto il piano è rifinito, pavimentato ed intonacato con bagno piastrellato a due metri. Fornito di impianto elettrico ed idrico. Questo piano ha una altezza utile interna di 244 cm. La cantina è stata in parte adibita ad ufficio ed in parte a camera da letto, queste due funzioni all'interno di questo ambiente non sono contemplate dal REC (Regolamento edilizio Comunale) in quanto mancano i necessari requisiti igienico sanitari per tale utilizzo. Quindi in questo locale l'unico uso consentito è quello di cantina e/o deposito.

PIANO TERRA, utilizzato come zona giorno, è composto da **CUCINA**, **BAGNO** con antibagno, zona **PRANZO** e **SOGGIORNO**, vi è poi al suo interno una scala a vista che conduce al piano superiore notte. Il riscaldamento è a pavimento, servita da luce, acqua, metano e aspirapolvere centralizzato. A terra pavimento in ceramica, bagno e cucina piastrellati a due metri. Gli infissi interni sono in legno con vetrotermico e zanzariere in PVC, persiane in alluminio, portone d'ingresso blindato, porte interne in legno laccate bianco. Il quadro elettrico si trova all'ingresso. L'appartamento al piano terra sviluppa una superficie utile di circa 48 mq, con **PORTICO** da 13,5 mq, un **LASTRICO ESTERNO** da 52 mq e un **GIARDINO** di 165 mq. La proprietà è tutta recintata, con ingresso pedonale e carrabile autonomo dalla corte esterna condominiale. Nel giardino vi è stato realizzato un grande barbrcue in muratura.

PIANO PRIMO, utilizzato a zona notte, è composto da due **CAMERE** con **BAGNO** e **CABINA ARMADIO** in camera. Qui il pavimento è in legno e i bagni sono piastrellati a due metri. Porte interne ed infissi come quelli del piano terra. Il piano primo sviluppa una superficie utile di circa 42 mq, con 11 mq di balconi. Da questo piano, attraverso la solita scala a vista si raggiunge il piano secondo sottotetto.

PIANO SOTTOTETTO, composto da un piccolo vano tecnico di 5 mq utili, utilizzato come **LAVANDERIA**, più un **TERRAZZO** di circa 14 mq coperto da tettoia in legno e plexiglass. Anche questo ambiente è rifinito e servito come gli altri.

Fa parte di questo lotto, uno spazio comune a tutte e quattro le unità immobiliari, SUB 1 B.C.N.C., rappresentato da una strada che conduce le auto ai propri ingressi carrabili e pedonali. Inoltre è da segnalare che la strada che dalla Provinciale 35, Via Madonna Manù, conduce alle quattro villette a schiera non è stata ancora asfaltata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 399 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 460,94 Euro, indirizzo catastale: Contrada Madonna Manù, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 4 particella 399 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 40 mq, rendita 76,44 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MADONNA MANU` SCN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON VI E' CERTIFICAZIONE APE

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
GARAGE piano interrato collegato al vano principale	42,00	x	35 %	=	14,70
CANTINA piano interrato collegata al vano principale	58,00	x	35 %	=	20,30
APPARTAMENTO piano terra e primo	100,00	x	100 %	=	100,00
PORTICI al piano terra	35,00	x	35 %	=	12,25
LASTRICO SOLARE piano terra	25,00	x	25 %	=	6,25
LASTRICO SOLARE eccedenza	27,00	x	10 %	=	2,70
GIARDINO piano terra	25,00	x	10 %	=	2,50
GIARDINO eccedenza	141,00	x	2 %	=	2,82
BALCONI al piano primo	11,00	x	25 %	=	2,75
VANO TECNICO al sottotetto collegato al vano principale	5,50	x	35 %	=	1,93
TERRAZZO al piano secondo	14,00	x	35 %	=	4,90
Totale:	483,50				171,10





LOCALIZZAZIONE SU MAPPE



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: 15/05/2024

Fonte di informazione: PUZIELLI IMMOBILIARE

Descrizione: Casa indipendente 3 piani 216 m² commerciali, 157 m² calpestabili 12 locali 3 bagni
Balcone Garage/posto auto incluso nel prezzo Buono stato

Indirizzo: contrada Parete- FERMO _ ANNO DI COSTRUZIONE 1956 - RISTRUTTURATA

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie:

Prezzo: 375.000,00 pari a 1.736,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: AEDES IMMOB. PORTO SAN GIORGIO

Descrizione: Villetta a schiera 3 piani 180 m² commerciali 6 locali 4 bagni Terrazza e balcone
Garage/posto auto incluso nel prezzo Buono stato

Indirizzo: Villetta a schiera in vendita in strada Comunale Vallasciano, 102 -FERMO- ANNO
COSTRUZIONE 2014

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 417.000,00 pari a 2.316,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: AEDES IMMOBILIARE PORTO SAN GIORGIO



Descrizione: Villetta a schiera 3 piani 260 m² commerciali 6 locali 4 bagni Appezamento di 80 m² Terrazza e balcone Garage/posto auto incluso nel prezzo

Indirizzo: Villetta a schiera in vendita in via adriatica Santa Petronilla -FERMO- ANNO COSTRUZIONE 1994

Superfici principali e secondarie: 260

Superfici accessorie:

Prezzo: 268.000,00 pari a 1.030,77 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA PORTO SAN GIORGIO

Descrizione: Metri quadri:140 Locali:4 Bagni:3 Box:1 Balcone:Sì Giardino:privato Cantina:Sì Condizioni:abitabile

Indirizzo: Via Pietro Paolo Rubens 6 a FERMO - ANNO COSTRUZIONE 1994

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 279.000,00 pari a 1.992,86 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: Disposta su 3 livelli. Piano seminterrato con portico e ampio garage dove è possibile parcheggiare 2 o 3 macchine oltre a realizzare una cantina. Piano terra con soggiorno spazioso, sala da pranzo, cucina, studio e bagno con finestra. Piano primo con

Indirizzo: Villetta a schiera in vendita a LAPEDONA

Superfici principali e secondarie: 254

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 1.181,10 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE UNIKA PORTO SAN GIORGIO

Descrizione: quartiere di Viale Trento, villetta a schiera di circa 93 mq posta su due livelli inserita in un ottimo contesto residenziale. L'immobile gode di un accesso privato dalla terrazza di proprietà con ingresso sulla grande zona living con angolo cottura

Indirizzo: Via Ottorino Respighi, Fermo (FM) ANNO COSTRUZIONE 2005

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.935,48 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: CASA.IT

Descrizione: APPARTAMENTO centro storico LAPEDONA - L'immobile è così composto: 3 camere matrimoniali (attualmente una adibita a studio) Salone e cucina con camino in un unico ambiente (ma con possibilità di essere diviso) 2 bagni (uno con doccia e uno con vasca)

Indirizzo: Via Fratelli Kennedy a Lapedona

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: APPARTAMENTO di 138 mq più balconi, ristrutturato, più garage doppio, in trifamiliare. NO CONDOMINIO

Indirizzo: in Via Roma a LAPEDONA

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: APPARTAMENTO 70 mq al Piano Terra con garage e giardino in vendita a Lapedona zona centrale.

Indirizzo: Via dell'Accoglienza a LAPEDONA anno costruzione 2002

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 1.063,29 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: Ebm property solutions Comunanza (AP)

Descrizione: APPARTAMENTO di piccola metratura, posto al piano primo, composto da ampio soggiorno con angolo cottura e piccolo balconcino con scorcio di vista mare, camera matrimoniale, bagno finestra

Indirizzo: LAPEDONA ANNO DI COSTRUZIONE 2008

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.633,33 Euro/mq



COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: UNIKA immobiliare Porto San Giorgio

Descrizione: CASA INDIPENDENTE soluzione indipendente posta su più livelli di circa 180 mq con bellissima terrazza sovrastante di circa 65 mq. L'immobile è situato a ridosso delle mura storiche, a due passi dal cuore del borgo, con un'esposizione ottimale ad est/

Indirizzo: LAPEDONA a ridosso delle mura storiche

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 223.000,00 pari a 1.238,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO COSTITUISCE UN INSIEME CHE IL CTU RITIENE OPPORTUNO MANTENERE RAGGRUPPATO IN UN UNICO LOTTO, IN QUANTO ESSO COMPRENDE UNA UNITÀ RESIDENZIALE CHE HA COME ACCESSORIO IL GARAGE + CANTINA POSTI AL PIANO INTERRATO DIRETTAMENTE COLLEGATI TRAMITE UNA SCALA INTERNA AGLI APPARTAMENTI SOVRASTANTI.

IL CTU NELLO STIMARE IL VALORE DEL LOTTO HA APPLICATO IL METODO COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO, CONSIDERANDO NELLA VALUTAZIONE DI COMPARAZIONE LO STATO MANUTENTIVO DEGLI IMMOBILI, IL LORO ANNO DI COSTRUZIONE, LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E FINITURE INTERNE, L'UBICAZIONE, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE DEI BENI E LA VITA RESIDUA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI E SOPRATTUTTO CHE RICADANO NEL RANGE DEGLI STESSI ANNI DI COSTRUZIONE, RIFERITI AL PRIMO DECENNIO DEL DUEMILA.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO (OMI), IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2 IN STATO CONSERVATIVO OTTIMO, IN ZONA EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO, VA DA UN MINIMO DI 860,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.100,00 €/MQ.

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO; DELLA IMPORTANTE CORTE ESTERNA ESCLUSIVA AD ESSO LEGATA.

TENENDO INOLTRE CONTO CHE IL BENE E' COMPOSTO DA UNA VILLETTA A SCHIERA, TIPOLOGIA EDILIZIA CIELO-TERRA CHE NEGLI ULTIMI ANNI STA RISCOUOTENDO GRANDE RICHIESTA DI ACQUISTO, IN QUANTO PRESENTA I VANTAGGI DI UNA CASA INDIPENDENTE CON COSTI DI MANUTENZIONE INFERIORI RISPETTO UNA VILLA MONOFAMILIARE.

TENENDO POI CONTO CHE IL COSTO MEDIO DI VENDITA DEGLI APPARTAMENTI IN CONDOMINIO (QUATTRO CASI TROVATI A LAPEDONA) SI AGGIRA INTORNO AI 1.165,00 €/mq, MENTRE IL COSTO MEDIO DI UNA VILLETTE A SCHIERA NEL TERRITORIO FERMANO, SIMILARI A QUELLA OGGETTO DI PERIZIA, SI AGGIRA INTORNO A 1.660,00 €/mq.



CONSIDERATO IL BUONO STATO MANUTENTIVO E LA QUALITA' DELLE FINITURE INTERNE ED ESTERNE CHE CONTRADDISTINGUONO LA VILLETTA, GLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESENTI, QUALE IL RISCALDAMENTO A PAVIMENTO E L'ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA;
FATTE TUTTE LE CONSIDERAZIONI SU ESPOSTE IL CTU STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA PARIA A **1450,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 171,10 x 1.450,00 = **248.095,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 248.095,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 248.095,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile è quello COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. Tale metodo presuppone la comparazione del bene da stimare con altri che siano stati venduti sul mercato immobiliare locale in tempi piuttosto recenti. La comparazione si effettua tra beni che abbiano simili caratteristiche costruttive, tipologiche, stato conservativo e che appartengano, per quantopiù possibile, agli stessi anni di costruzione. Che ricadano, inoltre, nello stesso comune di appartenenza o in comuni limitrofi, con caratteristiche socio-economiche ed urbanistiche simili. Per la stima si terrà inoltre conto della valutazione assegnata dalla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzie delle Entrate ", quotazioni OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di LAPEDONA, agenzie: DELFERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DI ASCOLI PICENO

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	villetta a schiera	171,10	0,00	248.095,00	248.095,00



laterale		
	248.095,00 €	248.095,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 12.404,75
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.690,25

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:	€. 690,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.000,00

data 20/05/2024

il tecnico incaricato
Monia Ferroni

