



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 148/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOVALUE S.P.A. (MANMDATARIA DI BCC NPLS 2020 S.R.L.)

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Cinzia Guarnieri**

CF:GRNCNZ73E64G920R  
con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211  
telefono: 0734340101  
fax: 0734340101  
email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com  
PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2023

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Gioacchino Rossini 36, della superficie commerciale di **119,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è localizzato nella zona sud del comune di Porto Sant'Elpidio a monte della s.s. 16 adriatica e è inserito in un complesso immobiliare costruito a metà degli anni 90. Si accede ad esso da un ingresso con scala condominiale e ascensore posto a livello di una strada locale a senso unico di circolazione. Esso si trova al piano quarto ed è esposto su tre lati con un lato in comune con altra proprietà. Presenta balconi e terrazzo. Internamente è composto da ingresso, zona giorno, cucina, tre camere, due bagni e un ripostiglio. Ha caldaia autonoma posta esternamente sul terrazzo e termosifoni in ghisa, un unico split per aria condizionata posto nella cucina. Le finiture interne sono: gres porcellanato per pavimenti e monocotture per rivestimenti, porte in legno, infissi di finestre in legno e serrandine in pvc. Gli impianti sono di buona fattezza. Esternamente le facciate sono rivestite e i muretti dei balconi intonacati ed in parte ammalorati. Questi ultimi L'appartamento è in normale stato di manutenzione fatta eccezione di notevoli infiltrazioni localizzate in vari punti delle stanze e probabilmente derivanti dal solaio di copertura, tale aspetto ha creato distacchi di pittura e scrostamenti con evidenti segni di muffe. nel complesso il bene è abitabile ma necessita di interventi di risanamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 229 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini 36, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 13/04/2024  
Ciarrocchi Luigi 3/4 in diritto di abitazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

**B** **n° 2 garage in autorimessa collettiva** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Gioacchino Rossini 36, della superficie commerciale di **13,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I garage, facenti parte dello stesso complesso dell'appartamento pignorato sub 25, hanno accesso da una rampa posta a livello strada locale a senso unico di circolazione, sia pedonalmente da una rampa esterna di scale posta di fianco all'ingresso della palazzina. Il livello interrato dove sono localizzati presenta numerosi box auto. Sono a vano unico con serranda in ferro basculante. Presentano entrambi un punto luce e sono allo stato grezzo in mediocre stato di conservazione. Sono utilizzati come deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 259 sub 48 e 256 sub 108. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 229 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini 31-60, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 14/03/2024  
Ciarrocchi Luigi 3/4 per diritto di abitazione
- foglio 21 particella 229 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14

mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini 32-60 , piano: S1,  
intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 14/03/2024  
Ciarrocchi Luigi 3/4 per diritto di abitazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>133,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 143.067,38</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/03/2024</b>

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

.  
l'appartamento risulta occupato da Ciarrocchi Luigi, e Ciarrocchi Elisa, nipote di Ciarrocchi Luigi . I garage sono utilizzati come deposito

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

ALTRE FORMALITA'

TRASCRIZIONE del 27/10/1998 - Registro Particolare 4693 Registro Generale 6736  
Pubblico ufficiale CASERTA PIETRO Repertorio 131517 del 21/10/1998  
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 14/11/2017 - Registro Particolare 6238 Registro Generale 8734  
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 27815/15701 del 10/11/2017  
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA

3. TRASCRIZIONE del 14/11/2017 - Registro Particolare 6239 Registro Generale 8736  
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 27816/15702 del 10/11/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. TRASCRIZIONE del 06/03/2018 - Registro Particolare 1352 Registro Generale 1801  
Pubblico ufficiale FERMO Repertorio 658/9990 del 14/06/2017  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 22/03/2019 - Registro Particolare 1572 Registro Generale 2189  
Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 29344/17051 del 19/03/2019  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 06/12/2023

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e

dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento e neanche l'estratto di mappa . Altresi non sono state depositate la planimetrie catastali del bene. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati

Il ctu allega al deposito della perizia i certificati dell'esecutato

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di esporopriazione per pubblica utilità

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/11/2017 a firma di notaio sanangelantoni sergio ai nn. 27816/15702 di repertorio, iscritta il 14/11/2017 a Fermo ai nn. 8735/1318, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutup.

Importo ipoteca: 105000,00.

Importo capitale: 210000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/02/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 283 di repertorio, trascritta il 10/03/2022 a Fermo ai nn. 1981/1436, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 25/10/2023 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. rep 1900 di repertorio, trascritta il 23/11/2023 a Fermo ai nn. 10638/7707, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

Per il diritto di proprietà 1/1

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 308,19</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.033,12</b>

Ulteriori avvertenze:

DATI REPERITI DA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E RIPORTATI IN PARTE SOPRA

Le quote complessivamente non pagate ad oggi sono pari ad euro 2033,12 di cui :

- euro 1526.81 compenso da versare all'amm.re per il lavoro svolto a seguito del 110 che non si realizzerà

- euro 198,12 spesa per il tecnico per la progettazione linea vita e computo metrico per poter procedere alla nuova impermeabilizzazione del tetto

- euro 308.19 quote ordinarie gestione

La spesa per il tetto ancora non è conosciuta

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 Ciarrocchi Andrea piena proprietà e Ciarrocchi Luigi 3/4 diritto di abitazione, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/2019), con atto stipulato il 19/03/2019 a firma di notaio sanangelantoni sergio ai nn. 23344/17051 di repertorio, trascritto il 22/03/2019 a Fermo ai nn. 1572/2189

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 21/10/1998)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di assegnazione alloggio (dal 21/10/1998 fino al 21/03/2017), con atto stipulato il 21/10/1998 a firma di notaio caserta ai nn. 131517 di repertorio, trascritto il 27/10/1998 a Fermo ai nn. 4693/6736

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 Ciarrocchi Andrea e 3/4 Ciarrocchi Luigi, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2017 fino al 10/11/2017), con atto stipulato il 21/03/2017 a firma di pubblico ufficiale fermo ai nn. 658/9990 di repertorio, trascritto il 06/03/2018 a Fermo ai nn. 1352/1801.

Ciarrocchi Luigi per il diritto di abitazione per la quota di 1/1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 Ciarrocchi Andrea e 3/4 Ciarrocchi Luigi, in forza di atto di rinuncia (dal 10/11/2017 fino al 19/03/2019), con atto stipulato il 10/11/2017 a firma di notaio sanangelantoni sergio ai nn. 27815/15701 di repertorio, trascritto il 14/11/2017 a Fermo ai nn. 6238/8734

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

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

Variante in corso d'opera alla concessione edilizia 3820 e successive N. **4799**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 24/04/1998, agibilità del 10/07/1999

Costruzione nuovo edificio N. **3820** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/11/1992, rilasciata il 28/04/1994

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR2-Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: (art. 37 N.d.A.). Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 parcheggi a raso e attrezzati U7/1 attrezzature ricettive. Usi regolati: U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9= max. 40% Su L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:  $U_f = 0,90$  mq/mq  $H = \max 10$  ml 2) In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ( $V=V_e$ ), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ( $U_f=0,90$  mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA GIOACCHINO ROSSINI 36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Gioacchino Rossini 36, della superficie commerciale di **119,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è localizzato nella zona sud del comune di Porto Sant'Elpidio a monte della s.s. 16 adriatica e è inserito in un complesso immobiliare costruito a metà degli anni 90. Si accede ad esso da un ingresso con scala condominiale e ascensore posto a livello di una strada locale a senso unico di circolazione. Esso si trova al piano quarto ed è esposto su tre lati con un lato in comune con altra proprietà. Presenta balconi e terrazzo. Internamente è composto da ingresso, zona girno, cucina, tre camere, due bagni e un ripostiglio. Ha caldaia autonoma posta esternamente sul terrazzo e termosifoni in ghisa, un unico split per aria condizionata posto nella cucina. Le finiture interne sono: gres porcellanato per pavimenti e monocotture per rivestimenti, porte in legno, infissi di finestre in legno e serrandine in pvc. Gli impianti sono di buona fattezza. Esternamente le facciate sono rivestite e i muretti dei balconi intonacati ed in parte ammalorati. Questi ultimi L'appartamento è in normale stato di manutenzione fatta eccezione di notevoli infiltrazioni localizzate in vari punti delle stanze e probabilmente derivanti dal solaio di copertura, tale aspetto ha creato distacchi di pittura e scrostamenti con evidenti segni di muffe. nel complesso il bene è abitabile ma necessita di interventi di risanamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 229 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini 36, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 13/04/2024  
Ciarrocchi Luigi 3/4 in diritto di abitazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, stabilimenti balneari.

## SERVIZI

teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 800 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 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
appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
balconi e terrazzo	32,00	x	30 %	=	9,60
<b>Totale:</b>	<b>142,00</b>				<b>119,60</b>



stato attuale /rilievo

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI  
ABITAZIONI CIVILI in normale stato di manutenzione

MINIMO € 1.100,00/MQ

MASSIMO € 1.500,00/MQ

MEDIO € 1.300,00/MQ

prezzi medi beni simili zone limitrofe

€ 1.200,00/MQ

prezzi vendita medi Porto Sant'Elpidio

€ 1.500,00/MQ

calcolando una media dei prezzi, le caratteristiche del bene e l'andamento del mercato immobiliare ,per il calcolo si può stimare un importo pari ad € 1.250,00/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,60 x 1.250,00 = **149.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
manutenzione straordinaria	-22.425,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.075,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.075,00**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA GIOACCHINO ROSSINI 36

## **N° 2 GARAGE IN AUTORIMESSA COLLETTIVA**

DI CUI AL PUNTO B

**n° 2 garage in autorimessa collettiva** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Gioacchino Rossini 36, della superficie commerciale di **13,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I garage, facenti parte dello stesso complesso dell'appartamento pignorato sub 25, hanno accesso o da una rampa posta a livello strada locale a senso unico di circolazione, sia pedonalmente da una rampa esterna di scale posta di fianco all'ingresso della palazzina . Il livello interrato dove sono localizzati presenta numerosi box auto. Sono a vano unico con serranca in ferro basculante. Presentano entrambi un punto luce e sono allo stato grezzo in mediocre stato di conservazione. Sono utilizzati come deposito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 259 sub 48 e 256 sub 108. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 229 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini 31-60, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 14/03/2024  
Ciarrocchi Luigi 3/4 per diritto di abitazione
- foglio 21 particella 229 sub. 108 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Rossini 32-60 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da visura catastale del 14/03/2024  
Ciarrocchi Luigi 3/4 per diritto di abitazione

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



*garage sub 48*



*garage sub 108*



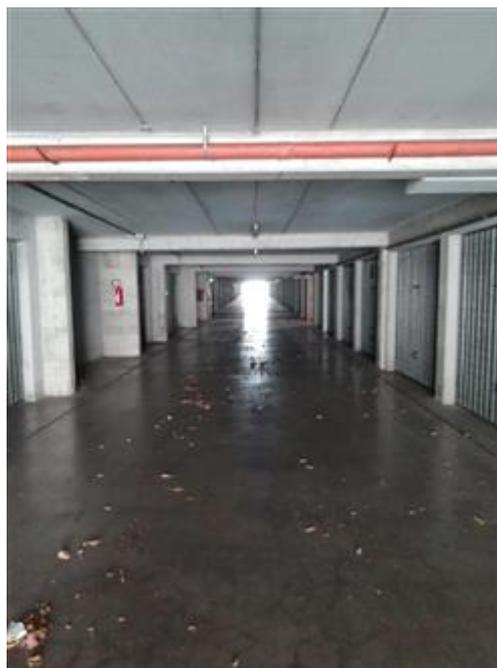
*accesso da rampa*



*cancello rampa garage*



accesso pedonale



piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, stabilimenti balneari.

SERVIZI

- teatro
- spazi verde
- municipio
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 8 km
- ferrovia distante 1 km
- autobus distante 800 m
- superstrada distante 8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



servizi:

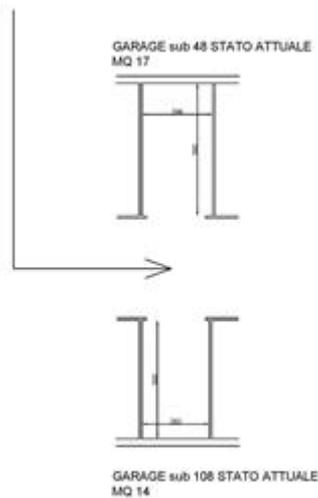
mediocre 

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
garage sub 48	17,00	x	45 %	=	7,65
garage sub 108	14,00	x	45 %	=	6,30
<b>Totale:</b>	<b>31,00</b>				<b>13,95</b>

*garage stato attuale/rilievo***VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI secondo semestre 2022

BOX in normale stato di manutenzione

MINIMO € 950,00/MQ

MASSIMO € 1250,00/MQ

MEDIO € 1.100,00/MQ

considerando le caratteristiche dei beni e l'andamento del mercato immobiliare, considerando che nelle zone limitrofe non vi sono annunci di vendite garage, il ctu ritiene che dato che per i garage risulta conveniente venderli insieme all'appartamento, per il calcolo si può stimare un importo pari ad € 1.250,00 (prezzo al mq dell'appartamento) con un fattore di riduzione pari al 45% come da borsino immobiliare già calcolato nella consistenza (mq) dei beni

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,95 x 1.250,00 = **17.437,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.437,50**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.437,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al prim semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Il ctu ha ritenuto conveniente creare unico lotto di vendita appartamento e due garage vista la consistenza e il valore degli stessi a servizio dell'abitazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	119,60	0,00	127.075,00	127.075,00
B	n° 2 garage in autorimessa collettiva	13,95	0,00	17.437,50	17.437,50
				<b>144.512,50 €</b>	<b>144.512,50 €</b>

Riduzione del <b>1%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 1.445,13</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 143.067,38</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 2.033,12</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 34,26</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.000,00</b>

data 26/03/2024

il tecnico incaricato  
Cinzia Guarnieri