



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ITALFONDIARIO S.P.A. (PROCURATORE DI BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. Dott.ssa Giorgia Cecchini

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ESTER MARIA RUTILI

CF:RTLSRM72D50D542W
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5
telefono: 0734224751
email: studiorutili@gmail.com
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 48, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili fanno parte di un edificio risalente a fine anni '80, denominato Condominio "Edilmax" che si trova in prossimità della linea ferroviaria lato monte, nella zona nord di Porto Sant'Elpidio ed inserito in un contesto residenziale molto tranquillo seppur altamente abitativo, sviluppa 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostrada ove sono posizionati singoli box auto.

L'edificio di cui fanno parte le unità ha struttura portante in cemento armato, esternamente la facciata è a faccia vista con balconi, aventi parapetti e sotto balconi di cemento a vista non intonacati nè tinteggiati. L'intero lotto su cui insiste il fabbricato è recintato con muretto in c.a, con cancelli carrabili e pedonali.

L'appartamento occupa l'intero Piano Terra e vi si accede dall'atrio condominiale, correda il lotto una corte esclusiva (sub 3 graffato) all'unità abitativa (sub 2) ed un garage al Piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria n. 48, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 19/05/1988 Voltura in atti dal 27/07/1989 Repertorio n.: 111033 Rogante: NOT. ROSSETTI V. Sede: PORTO SAN GIORGIO Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 1V n: 850 del 31/05/1988 (n. 3094/1988)
Coerenze: Parti condominiali, salvi altri
il subalterno è graffato con il sub 3 consistente nella corte esclusiva al sub 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

A.1 box singolo, composto da autorimessa , sviluppa una superficie commerciale di **12,50** Mq, identificato con il numero sub 12.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: via Ungheria n. 48, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 19/05/1988 Voltura in atti dal 27/07/1989 Repertorio n.: 111033 Rogante: NOT. ROSSETTI V. Sede: PORTO SAN GIORGIO Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 1V n: 850 del 31/05/1988 (n. 3094/1988)
Coerenze: Nardi, parti comuni salvi altri

Il box è un locale ad uso garage posizionato al piano interrato primo sottostrada, al quale si può accedere con l'auto tramite la rampa e comunica con gli appartamenti attraverso un locale condominiale dal quale si accede al vano scala. Il garage avente una superficie pari a 25 mq ed un'altezza interna di 2.50 cm è pavimentato con piastrelle in ceramica, presenta pareti intonacate e tinteggiate, è presente un sufficiente impianto di illuminazione ed una serranda metallica basculante ad apertura manuale. All'interno del locale è posizionata la caldaia di alimentazione dell'impianto termico sanitario dell'appartamento.

A.2 altro terreno, composto da corte esclusiva, sviluppa una superficie commerciale di **15,00** Mq, identificato con il numero sub 3 graffato al sub 2. la corte esclusiva è posta lungo tutto il lato

Est dell'edificio, ha forma trapezoidale con larghezza media pari a 5.00 m che sviluppa una superficie di circa 100 mq, presenta anche un accesso diretto nel parcheggio condominiale attraverso un cancelletto pedonale, è pavimentata con lastroni in pietra ed è completamente recintata con muretto in cemento e rete su paletti metallici, il tutto risulta ben tenuto. La corte ha un subalterno autonomo (sub 3) ma graffato all'appartamento (sub 2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 233.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 233.600,00
Data della valutazione:	03/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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 **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2011 a firma di Notaio Roberto Rizzi di Cagli ai nn. 28575 di repertorio, registrata il 22/02/2011 a Urbino ai nn. 661, iscritta il 24/02/2011 a Fermo ai nn. 1469/297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario concesso alla Società Villa Verde S.a.s. .

Importo ipoteca: 370000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/05/2012 a firma di Notaio Enrico Damiani in Civitanova Marche ai nn. 29582 di repertorio, registrata il 11/05/2012 a Macerata ai nn. 3619, iscritta il 15/05/2012

ai nn. 2646/533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata per mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2014 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 987/2014 di repertorio, trascritta il 30/04/2014 ai nn. 3130/2322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo

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:	€ 1.430,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	270,00/1000

Ulteriori avvertenze:

I millesimi condominiali di proprietà: 270,00; scale: 184,00; quote pari: 1/6.

I dati riportati sono stati forniti dall'attuale amministratore condominiale.

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (dal 19/05/1988), con atto stipulato il 19/05/1988 a firma di Notaio Vittorio Rossetti di Porto San Giorgio ai nn. 111033 di repertorio, trascritto il 14/05/1988 a Fermo ai nn. 2900/2088

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1894**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire palazzina di civile abitazione, rilasciata il 27/07/1984

Autorizzazione Edilizia N. **338**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica al

piano seminterrato di edificio civile, rilasciata il 26/08/1985 con il n. Prot. N. 9690 di protocollo

Concessione Edilizia N. **2383**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 27/11/1987 con il n. Prot. 11469 di protocollo, agibilità del 23/12/1987 con il n. 18111 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante normativa al PRG di Dicembre 2011 , l'immobile ricade in zona N.T.A. - Art. 36 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1). Il titolo è riferito solamente all'area di pertinenza dell'intero edificio, lungo il lato a confine con la linea ferroviaria, esiste il vincolo di rispetto ferroviario. Perimetro dei Piani di Lottizzazione Convenzionata (Art. 27 N.d.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

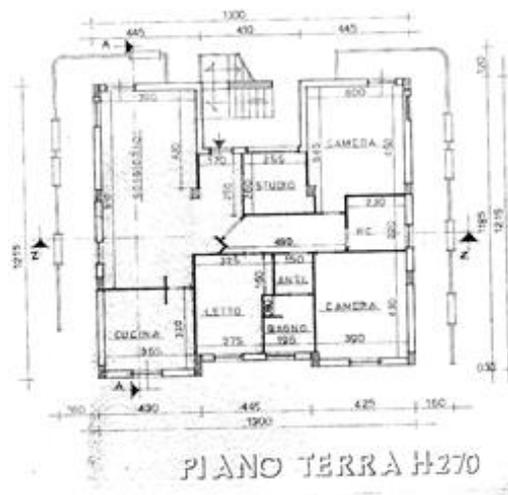
Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data del sopralluogo si è potuta riscontrare la non presenza del divisorio tra il soggiorno e la cucina, in quanto risulta un unico grande vano nonché una piccola modifica nella porta di accesso al corridoio che divide la zona notte.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le modifiche interne realizzate senza autorizzazioni edilizie sono sanabili in quanto conformi ai parametri urbanistico-edilizi tramite la presentazione di una pratica edilizia ed il pagamento di un'oblazione .

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, predisposizione e presentazione di pratica edilizia, oneri, diritti e spese tecniche: €2.600,00



Stato approvato C.E. N. 2383/1987

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

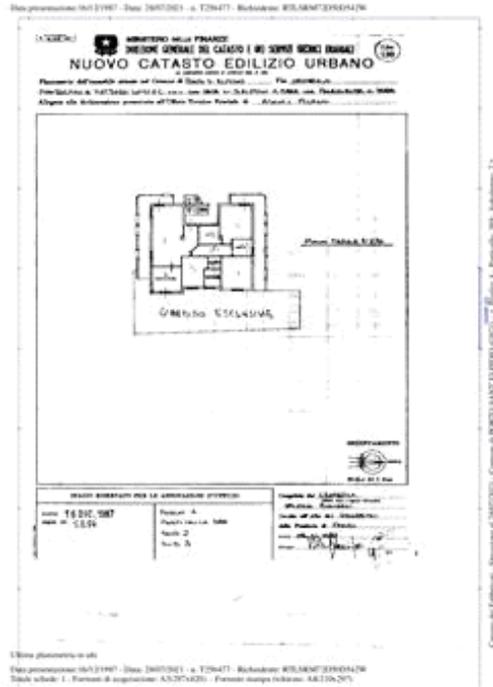
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le modifiche interne realizzate senza autorizzazioni

edilizie, a seguito di presentazione della pratica edilizia in sanatoria devono essere regolarizzate anche al catasto presentando il nuovo accatastamento con la relativa planimetria aggiornata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica DOCFA compresi diritti: €750,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione certificato prestazione energetica: €300,00

BENI IN PORTO SANTELPIDIO VIA UNGHERIA 48

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANTELPIDIO Via Ungheria 48, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili fanno parte di un edificio risalente a fine anni '80, denominato Condominio "Edilmax" che si trova in prossimità della linea ferroviaria lato monte, nella zona nord di Porto Sant'Elpidio ed inserito in un contesto residenziale molto tranquillo seppur altamente abitativo, sviluppa 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostrada ove sono posizionati singoli box auto.

L'edificio di cui fanno parte le unità ha struttura portante in cemento armato, esternamente la facciata è a faccia vista con balconi, aventi parapetti e sotto balconi di cemento a vista non intonacati nè tinteggiati. L'intero lotto su cui insiste il fabbricato è recintato con muretto in c.a. con cancelli carrabili e pedonali.

L'appartamento occupa l'intero Piano Terra e vi si accede dall'atrio condominiale, corredata il lotto una corte esclusiva (sub 3 graffato) all'unità abitativa (sub 2) ed un garage al Piano Interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria n. 48, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 19/05/1988 Voltura in atti dal 27/07/1989 Repertorio n.: 111033 Rogante: NOT. ROSSETTI V. Sede: PORTO SAN GIORGIO Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 1V n: 850 del 31/05/1988 (n. 3094/1988)
Coerenze: Parti condominiali, salvi altri
il subalterno è graffato con il sub 3 consistente nella corte esclusiva al sub 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



Ingresso



Soggiorno



Cucina



Soggiorno



Camera 3



Pluriuso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Via Ungheria



Via Ungheria

*Foto maps***DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'appartamento sviluppa una superficie di 142,50 mq, si compone di un ingresso, un grande vano soggiorno con cucina, tre camere, due bagni (uno corredato da vasca altro da doccia) ed una stanza pluriuso, l'intero piano ha un'altezza interna pari a 2.70 cm. Presenta pavimentazione in piastrelle in gres su zona giorno e notte, rivestimenti di bagni e lato cottura in ceramica, intonaco e tinteggiatura alle pareti e soffitti. Finestre in legno con doppio vetro e persiane in alluminio, porte interne in legno. Sono presenti due balconi di larghezza di 1.60 m che costeggiano i lati Nord e Sud dell'appartamento oltre due balconcini sul lato Ovest, pavimentati con piastrelle e con parapetti in cemento a vista.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici, bagni completi di tutti gli accessori igienici, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e caldaia posta nel locale garage al piano interrato. L'appartamento presenta discrete finiture ed è tenuto in stato discreta manutenzione, sono presenti macchie di condensa in alcune stanze segno di scarsa aereazione dei locali.

Lungo il lato Est è presente una corte esclusiva, completa il lotto anche un'autorimessa al piano interrato al quale si accede tramite rampa carrabile posta nel lato Nord dell'edificio.

*Camera 1**Camera 2**Bagno 1**Ingresso*



Balcone lato Sud



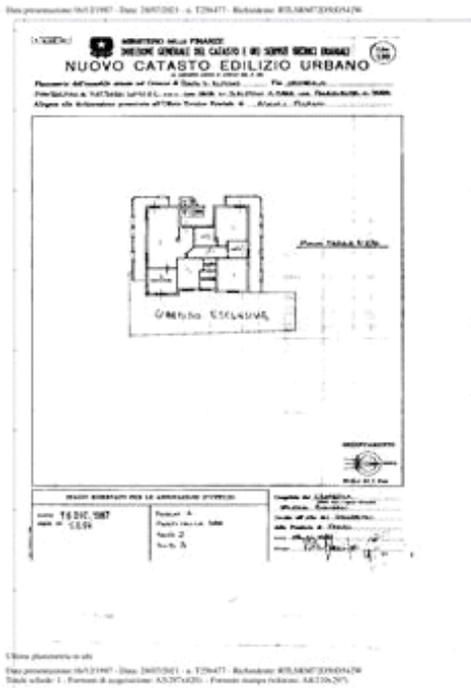
Balcone lato Ovest

CONSISTENZA:

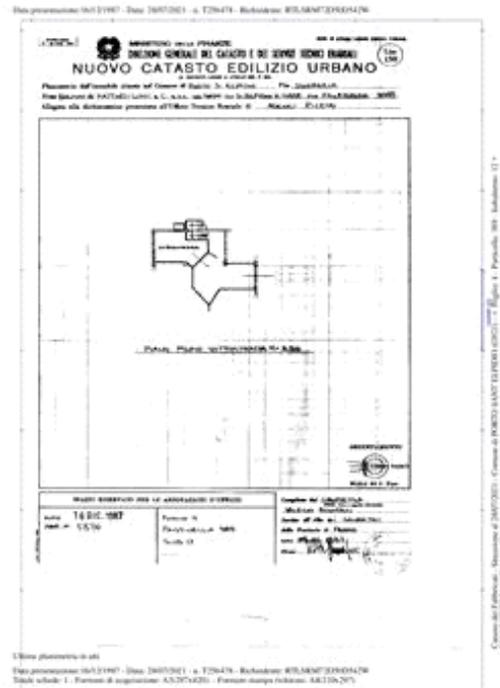
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al PT	142,50	x	100 %	=	142,50
Balconi	50,00	x	25 %	=	12,50
Totale:	192,50				155,00



Planimetria catastale Fg 4 Part 389 Sub 2 (Sub 3)



Planimetria catastale Fg 4 Part 389 Sub 12

ACCESSORI:

box singolo, composto da autorimessa , sviluppa una superficie commerciale di **12,50 Mq**, identificato con il numero sub 12.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: via Ungheria n. 48, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 19/05/1988 Voltura in atti dal 27/07/1989 Repertorio n.: 111033 Rogante: NOT. ROSSETTI V. Sede: PORTO SAN GIORGIO Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 1V n: 850 del 31/05/1988 (n. 3094/1988)
Coerenze: Nardi, parti comuni salvi altri

Il box è un locale ad uso garage posizionato al piano interrato primo sottostrada, al quale si può accedere con l'auto tramite la rampa e comunica con gli appartamenti attraverso un locale condominiale dal quale si accede al vano scala. Il garage avente una superficie pari a 25 mq ed un'altezza interna di 2.50 cm è pavimentato con piastrelle in ceramica, presenta pareti intonacate e tinteggiate, è presente un sufficiente impianto di illuminazione ed una serranda metallica basculante ad apertura manuale. All'interno del locale è posizionata la caldaia di alimentazione dell'impianto termico sanitario dell'appartamento.



Rampa carrabile accesso al locale garage



Spazio di manovra per accesso ai singoli garage



Autorimessa Fg 4 Part 389 Sub12



Autorimessa Fg 4 Part 389 Sub12



Scala condominiale di accesso al PS



Vano condominiale di accesso al locale garage

altro terreno, composto da corte esclusiva, sviluppa una superficie commerciale di **15,00 Mq**, identificato con il numero sub 3 graffato al sub 2. la corte esclusiva è posta lungo tutto il lato Est dell'edificio, ha forma trapezoidale con larghezza media pari a 5.00 m che sviluppa una superficie di circa 100 mq, presenta anche un accesso diretto nel parcheggio condominiale attraverso un cancelletto pedonale, è pavimentata con lastroni in pietra ed è completamente recintata con muretto in cemento e rete su paletti metallici, il tutto risulta ben tenuto. La corte ha un subalterno autonomo (sub 3) ma graffato all'appartamento (sub 2).





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Abitazioni civili normali - Zona B1 - Capoluogo e fascia litoranea
borsino immobiliare

Valore minimo: 1.177,49

Valore massimo: 1.590,21

Note: abitazioni in stabili di qualità nella media di zona
borsino immobiliare

Valore minimo: 542,00

Valore massimo: 777,66

Note: box auto e locali adibiti a parcheggi

Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 850,00

Note: Autorimesse

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie commerciale in metri quadri e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio sono riferite alla relativa zona omogenea o, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e allo stato conservativo "normale", il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi: $VR = SC \times VU \times CM$

VR_ valore reale dell'immobile espresso in € SC_ sommatoria della superficie commerciale in mq,

VU_ valore unitario commerciale espresso in €/mq, CM_ coefficiente di merito dell'immobile in %.

Partendo dal valore OMI massimo riferito alle abitazioni civili normali (1.600,00 €), riferito al 2° semestre 2020 e ottenendo un valore CM pari -18.5% (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili: -0.0 per fattori posizionali, -20.4 per caratteristiche intrinseche dell'edificio, +1.9 per caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare) si ottiene il seguente $VR = 1304,00 \text{ €/mq}$.

C'è da evidenziare che negli ultimi anni le condizioni economiche e di mercato hanno portato ad una

drastica riduzione delle compravendite e del mercato immobiliare specialmente per quello residenziale.

In base al procedimento di stima adottato ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo stimare come valore il prezzo di Euro 1300,00 al mq.

Il lotto potrebbe essere ulteriormente diviso, essendo costituito da appartamento e garage, ma si ritiene non economicamente vantaggiosa un'ulteriore divisione, considerando anche la comunione di parti impiantistiche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	155,00	x	1.300,00	=	201.500,00
Valore superficie accessori:	27,50	x	1.300,00	=	35.750,00
					237.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 237.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 237.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, agenzie: borsino immobiliare, immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio 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	155,00	27,50	237.250,00	237.250,00
				237.250,00 €	237.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene non è stato pignorato per quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.650,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 233.600,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 233.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2014

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a PORTO SANTELPIDIO Via Ungheria 48, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili fanno parte di un edificio risalente a fine anni '80, denominato Condominio "Edilmax" che si trova in prossimità della linea ferroviaria lato monte, nella zona nord di Porto Sant'Elpidio ed inserito in un contesto residenziale molto tranquillo seppur altamente abitativo, sviluppa 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostrada ove sono posizionati singoli box auto.

L'edificio di cui fanno parte le unità ha struttura portante in cemento armato, esternamente la facciata è a faccia vista con balconi, aventi parapetti e sotto balconi di cemento a vista non intonacati nè tinteggiati.

L'intero lotto su cui insiste il fabbricato è recintato con muretto in c.a, con cancelli carrabili e pedonali.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 19/05/1988 Voltura in atti dal 27/07/1989 Repertorio n.: 111033 Rogante: NOT. ROSSETTI V. Sede: PORTO SAN GIORGIO Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 1V n: 850 del 31/05/1988 (n. 3094/1988) Coerenze: Parti comuni , Ruoppo e D'Amico, salvi altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.600,00
Data della valutazione:	03/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2011 a firma di Notaio Roberto Rizzi di Cagliari ai nn. 28575 di repertorio, registrata il 22/02/2011 a Urbino ai nn. 661, iscritta il 24/02/2011 a Fermo ai nn. 1469/297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario concesso alla Società Villa Verde S.a.s. .

Importo ipoteca: 370000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/05/2012 a firma di Notaio Enrico Damiani in Civitanova Marche ai nn. 29582 di repertorio, registrata il 11/05/2012 a Macerata ai nn. 3619, iscritta il 15/05/2012 ai nn. 2646/533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata per mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2014 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 987/2014 di repertorio, trascritta il 30/04/2014 ai nn. 3130/2322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo

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 insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

I millesimi condominiali non sono stati forniti dall'Amministratore Condominiale in quanto mai calcolati per i singoli posti auto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (dal 19/05/1988), con atto stipulato il 19/05/1988 a firma di Notaio Vittorio Rossetti di Porto San Giorgio ai nn. 111033 di repertorio, trascritto il 14/05/1988 a Fermo ai nn. 2900/2088

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1894**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire palazzina di civile abitazione, rilasciata il 27/07/1984

Autorizzazione Edilizia N. **338**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica al piano seminterrato di edificio civile, rilasciata il 26/08/1985 con il n. Prot. N. 9690 di protocollo

Concessione Edilizia N. **2383**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 27/11/1987 con il n. Prot. 11469 di protocollo, agibilità del 23/12/1987 con il n. 18111 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante normativa al PRG di Dicembre 2011 , l'immobile ricade in zona N.T.A. - Art. 36 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1). Il titolo è riferito solamente al nell'area di pertinenza dell'intero edificio, lungo il lato a confine con la linea ferroviaria, esiste il vincolo di rispetto ferroviario. Perimetro dei Piani di Lottizzazione Convenzionata (Art. 27 N.d.A.)

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 PORTO SANT'ELPIDIO VIA UNGHERIA 48

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 48, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili fanno parte di un edificio risalente a fine anni '80, denominato Condominio "Edilmax" che si trova in prossimità della linea ferroviaria lato monte, nella zona nord di Porto Sant'Elpidio ed inserito in un contesto residenziale molto tranquillo seppur altamente abitativo, sviluppa 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostrada ove sono posizionati singoli box auto.

L'edificio di cui fanno parte le unità ha struttura portante in cemento armato, esternamente la facciata è a faccia vista con balconi, aventi parapetti e sotto balconi di cemento a vista non intonacati nè tinteggiati.

L'intero lotto su cui insiste il fabbricato è recintato con muretto in c.a, con cancelli carrabili e pedonali.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 19/05/1988 Voltura in atti dal 27/07/1989 Repertorio n.: 111033 Rogante: NOT. ROSSETTI V. Sede: PORTO SAN GIORGIO Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 1V n: 850 del 31/05/1988 (n. 3094/1988) Coerenze: Parti comuni , Ruoppo e D'Amico, salvi altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto che si trova sull'area di pertinenza del condominio, a ridosso della ferrovia dal quale si accede dalla strada attraverso un cancello carrabile ed un vialetto condominiale.

Il posto auto, avente una superficie catastale pari a 15 mq, non risulta delimitato da segnaletica orizzontale, ma è identificato catastalmente al sub 14, risulta posizionato al primo posto lato Sud.

La pavimentazione in asfalto bituminoso è in sufficiente stato di manutenzione, lo spazio di manovra risulta comodo.



Accesso con cancello carrabile al posto auto



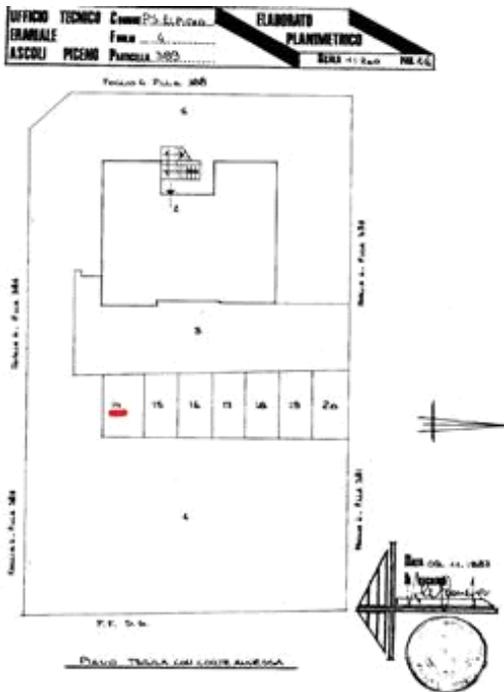
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

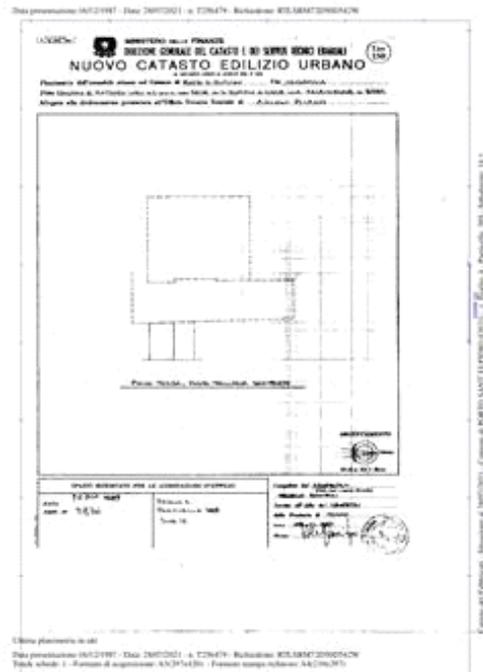
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

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

Posto auto scoperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



Posto auto Fg 4 Part 389 Sub 14



Planimetria catastale Fg 4 Part 389 Sub 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare

Valore minimo: 273,47

Valore massimo: 384,76

Note: posti auto scoperti

Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2

Valore minimo: 390,00

Valore massimo: 530,00

Note: Posto auto scoperto

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame del mercato immobiliare locale, si è determinato un valore di mercato per immobili simili a quello oggetto di stima pari a 440,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	440,00	=	6.600,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto	15,00	0,00	6.600,00	6.600,00
				6.600,00 €	6.600,00 €

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: **€ 6.600,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2014

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a PORTO SANTE'ELPIDIO Via Ungheria 48, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili fanno parte di un edificio risalente a fine anni '80, denominato Condominio "Edilmax" che si trova in prossimità della linea ferroviaria Adriatica (Bologna-Lecce) lato monte, nella zona nord di Porto Sant'Elpidio ed inserito in un contesto residenziale molto tranquillo seppur altamente abitativo, sviluppa 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostrada ove sono posizionati singoli box auto.

L'edificio di cui fanno parte le unità ha struttura portante in cemento armato, esternamente la facciata è a faccia vista con balconi, aventi parapetti e sotto balconi di cemento a vista non intonacati nè tinteggiati.

L'intero lotto, su cui insiste il fabbricato, è recintato con muretto in c.a, con cancelli carrabili e pedonali.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 15 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 12 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 19/05/1988 Voltura in atti dal 27/07/1989 Repertorio n.: 111033 Rogante: NOT. ROSSETTI V. Sede: PORTO SAN GIORGIO Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 1V n: 850 del 31/05/1988 (n. 3094/1988)
Coerenze: Parti comuni, Scarafiocca e Mecozzi, Ruoppo e D'Amico, salvi altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.280,00
Data della valutazione:	03/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2011 a firma di Notaio Roberto Rizzi di Cagli ai nn. 28575 di repertorio, registrata il 22/02/2011 a Urbino ai nn. 661, iscritta il 24/02/2011 a Fermo ai nn. 1469/297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario concesso alla Società Villa Verde S.a.s. .

Importo ipoteca: 370000,00.

Importo capitale: 185.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/05/2012 a firma di Notaio Enrico Damiani in Civitanova Marche ai nn. 29582 di repertorio, registrata il 11/05/2012 a Macerata ai nn. 3619, iscritta il 15/05/2012 ai nn. 2646/533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata autenticata per mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/04/2014 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 987/2014 di repertorio, trascritta il 30/04/2014 ai nn. 3130/2322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo

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**

Ulteriori avvertenze:

I millesimi condominiali non sono stati forniti dall'Amministratore Condominiale in quanto mai calcolati per i singoli posti auto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (dal 19/05/1988), con atto stipulato il 19/05/1988 a firma di Notaio Vittorio Rossetti di Porto San Giorgio ai nn. 111033 di repertorio, trascritto il 14/05/1988 a Fermo ai nn. 2900/2088

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1894**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire palazzina di civile abitazione, rilasciata il 27/07/1984

Autorizzazione Edilizia N. **338**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica al piano seminterrato di edificio civile, rilasciata il 26/08/1985 con il n. Prot. N. 9690 di protocollo

Concessione Edilizia N. **2383**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 27/11/1987 con il n. Prot. 11469 di protocollo, agibilità del 23/12/1987 con il n. 18111 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante normativa al PRG di Dicembre 2011 , l'immobile ricade in zona N.T.A. - Art. 36 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1). Il titolo è riferito solamente al nell'area di pertinenza dell'intero edificio, lungo il lato a confine con la linea ferroviaria, esiste il vincolo di rispetto ferroviario. Perimetro dei Piani di Lottizzazione Convenzionata (Art. 27 N.d.A.)

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 PORTO SANT'ELPIDIO VIA UNGHERIA 48

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 48, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili fanno parte di un edificio risalente a fine anni '80, denominato Condominio "Edilmax" che si trova in prossimità della linea ferroviaria Adriatica (Bologna-Lecce) lato monte, nella zona nord di Porto Sant'Elpidio ed inserito in un contesto residenziale molto tranquillo seppur altamente abitativo, sviluppa 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostrada ove sono posizionati singoli box auto.

L'edificio di cui fanno parte le unità ha struttura portante in cemento armato, esternamente la facciata è a faccia vista con balconi, aventi parapetti e sotto balconi di cemento a vista non intonacati nè tinteggiati.

L'intero lotto, su cui insiste il fabbricato, è recintato con muretto in c.a, con cancelli carrabili e pedonali.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 15 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 12 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 19/05/1988 Voltura in atti dal 27/07/1989 Repertorio n.: 111033 Rogante: NOT. ROSSETTI V. Sede: PORTO SAN GIORGIO Registrazione: UR Sede: FERMO Volume: 1V n: 850 del 31/05/1988 (n. 3094/1988)
Coerenze: Parti comuni, Scarafiocca e Mecozzi, Ruoppo e D'Amico, salvi altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto scoperto che si trova sull'area di pertinenza del condominio, a ridosso della ferrovia dal quale si accede dalla strada attraverso un cancello carrabile ed un vialetto condominiale.

Il posto auto, avente una superficie catastale pari a 12 mq, non risulta delimitato da segnaletica orizzontale, ma è identificato catastalmente al sub 15, risulta posizionato al secondo posto lato Sud.

La pavimentazione in asfalto bituminoso è in sufficiente stato di manutenzione, lo spazio di manovra risulta comodo.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00

Totale: **12,00** **12,00**



Posto auto Fg 4 Part 389 Sub 15



Planimetria catastale Fg 4 Part 389 Sub 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2
- Valore minimo: 390,00
- Valore massimo: 530,00
- Note: Posto auto scoperto
- borsino immobiliare
- Valore minimo: 273,47
- Valore massimo: 384,76
- Note: posti auto scoperti

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'esame del mercato immobiliare locale, si è determinato un valore di mercato per immobili simili a quello oggetto di stima pari a 440,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 440,00 = **5.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.280,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	posto auto	12,00	0,00	5.280,00	5.280,00
				5.280,00 €	5.280,00 €

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: **€ 5.280,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.280,00**

data 03/11/2021

il tecnico incaricato
ESTER MARIA RUTILI