



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Milena PALMISANO

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Reginaldo Fiorentino

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a GROTTAZZOLINA via della Repubblica, della superficie commerciale di **36,39** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE AL GREZZO, MA COMUNQUE UTILIZZABILE COME GARAGE, SENZA INPIANTISTICA INFISSI ecc. MANCANO LE SCALE INTERNE PER CUI NON SI È POTUTO ACCEDERE AI PIANI SUPERIORI.

L'UNITA' IN ESECUZIONE (sub. 4) GODE DI UNA CORTE ESTERNA NON ESCLUSIVA (sub. 3) classificata come BCNC ai sub 4 e 5.

INOLTRE L'UNITA' E' COMPRENSIVA DI UN LOCALE CANTINA ADIACENTE A CUI SI ACCEDE SOLO DALLO STESSO GARAGE, ANCH'ESSA UTILIZZABILE ALLE CONDIZIONI ATTUALI.

IL BOX RISULTA UTILIZZATO AD USO RIPOSTIGLIO DAL CONFINANTE SENZA TITOLO, COME DA RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 596 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRI APPARTAMENTI STESSA DITTA
UNITA' ACCATASTATA COME IN CORSO DI COSTRUZIONE, IN REALTA' RISULTA QUASI ULTIMATA PER LA DESTINAZIONE FINALE A GARAGE COME DA CONCESSIONE EDILIZIA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

B **appartamento** a GROTTAZZOLINA via della Repubblica, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE AL GREZZO, SENZA INPIANTISTICA INFISSI ecc. MANCANO LE SCALE INTERNE PER CUI NON SI È POTUTO ACCEDERE AI PIANI SUPERIORI.

L'UNITA' IN ESECUZIONE (sub. 5) GODE DI UNA CORTE ESTERNA NON ESCLUSIVA (sub. 3) classificata come BCNC ai sub 4 e 5; E DI UNA CORTE ESTERNA ESCLUSIVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° / 2°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 596 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRE UNITA' IMMOBILIARI STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 146,89 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 110.228,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 110.228,00 |
| Data della valutazione: | 04/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE IN VIA DELLA REPUBBLICA , COMPOSTA DA PS1 ADIBITO A GARAGE E CANTINA E PT E P1° AD USO RESIDENZIALE.

IL SUB 4 AL PS1 RISULTA UTILIZZATO DAL CONFINANTE AD USO RIPOSTIGLIO SENZA TITOLO, COME DA RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/11/2022 a firma di Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2099 di repertorio, trascritta il 19/01/2023 ai nn. Registro Particolare 289 Registro Generale 379, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persona giuridica, pertanto la transazione sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2021), con atto stipulato il 29/12/2021 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) ai nn. 43570 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà (fino al 29/12/2021)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **27/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio di civile abitazione _Pal. C -, rilasciata il 20/10/2008 con il n. 27 di protocollo

SCIA N. **270**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 27/2008, presentata il 19/01/2012 con il n. 270 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al PPAR APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 29 DEL 25/07/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto residenziale del Capoluogo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B - 1. Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.I. 2/4/68 n.1444. Il PRG al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le zone in base agli articoli successivi. 2. Destinazioni d'uso: Le destinazioni d'uso ammissibili per tutte le zone B sono quelle stabilite al precedente Art. 12; per le sole zone B ove le attività produttive esistenti siano in contrasto con la residenza, debbono essere adeguate alle presenti norme; in attesa dell'adeguamento sono consentiti, sugli immobili attualmente destinati ad attività incongruenti con la residenza, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 3. Tutte le attività complementari consentite di cui all'art. 12, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla legge 447/95 e successive integrazioni e modificazioni. Tali destinazioni complementari potranno essere autorizzate solo nel caso che le stesse



non producano rumori che rechino disturbo alle residenze o attività circostanti sulla base del parere della A.S.L. competente. ART. 15 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B1 - 1. Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi che si sono costituiti in varie epoche ed in particolare quelli posti in prossimità del centro storico, lungo gli assi viari e gli incroci stradali tradizionali; inoltre quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e le aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PRG - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti consolidati. In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso. 2. L'attuazione del PRG consente: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** pag. 12 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti. - Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici: If - Indice di Densità Fondiaria: 2 mc/mq Hmax = Altezza Massima = 9 m Df - Distanza tra Fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate nel rispetto del D.I. 2/4/68 n. 1444 Dc - Distanza dai Confini: ml 5,00. E' comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo scritto tra confinanti, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Ds - Distanza dalle Strade: ml 5,00, in generale quando non si ricade nei casi di intervento fuori del perimetro dei centri edificati. In questi casi le distanze minime sono quelle stabilite dal Codice della Strada in funzione della tipologia della strada. Np - Numero massimo dei piani: 3 piani fuori terra. Non sono consentite modifiche alla linea naturale del terreno (riporti o sterri) superiori a ml 1,50. 3. I progetti nelle zone B devono prevedere la sistemazione dettagliata dei paramenti esterni dei fabbricati e delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, altre aree libere). 4. Esclusivamente per la zona B1.1 sita in via Cavour, tra via Cupa e via S. Pellico l'If di cui al 2° comma é elevato a 3 mc/mq in caso di intervento edilizio diretto. In caso di intervento edilizio previo PA può essere raggiunto l'If = 5 mc/mq ovvero il massimo consentito dal D.I. 2/4/68. 5. Stralciato 6. Per la zona B1.2 l'intervento edificatorio è subordinato alla stipula di apposita convenzione contenente l'impegno da parte della ditta richiedente alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, secondo lo schema progettuale proposto in data 01/07/2011, Prot. n° 4080, nei tempi e nei modi fissati nella convenzione medesima. In particolare la zona dovrà prevedere la dotazione minima di aree a standard di cui alla tabella sotto riportata: DESTINAZIONE AREA SUPERFICIE Parcheggio Mq 565 Marciapiedi e/o allargamento sede stradale (Via Cupa e Via Piergallina) Mq 221 TOTALE Mq 786 Le aree necessarie per la realizzazione delle opere indicate nella tabella soprastante verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, mentre le opere di urbanizzazione sopra indicate (realizzazione aree a parcheggio) verranno realizzate dal richiedente per la quota corrispondente all'importo massimo degli oneri di urbanizzazione primaria relative all'intervento da realizzare. Dovranno essere reperiti gli standard, di cui al D. M. 1444/68. Crinali-Ambito di tutela definitivo Area V-Aree 'V' di alta percezione visiva - ADOZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 13 DEL 13/07/2020 - ADOZIONE DEFINITIVA: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 35 DEL 31/05/2021 - APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 2 DEL 04/03/2022 IN ADEGUAMENTO AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FERMO N° 8 DEL 04/02/2022 - PUBBLICAZIONE: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE MARCHE N° 2 DEL 24/03/2022.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GROTTAZZOLINA VIA DELLA REPUBBLICA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTTAZZOLINA via della Repubblica, della superficie commerciale di **36,39** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE AL GREZZO, MA COMUNQUE UTILIZZABILE COME GARAGE, SENZA INPIANTISTICA INFISSI ecc. MANCANO LE SCALE INTERNE PER CUI NON SI È POTUTO ACCEDERE AI PIANI SUPERIORI.

L'UNITA' IN ESECUZIONE (sub. 4) GODE DI UNA CORTE ESTERNA NON ESCLUSIVA (sub. 3) classificata come BCNC ai sub 4 e 5.

INOLTRE L'UNITA' E' COMPRENSIVA DI UN LOCALE CANTINA ADIACENTE A CUI SI ACCEDE SOLO DALLO STESSO GARAGE, ANCH'ESSA UTILIZZABILE ALLE CONDIZIONI ATTUALI.

IL BOX RISULTA UTILIZZATO AD USO RIPOSTIGLIO DAL CONFINANTE SENZA TITOLO, COME DA RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 596 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ALTRI APPARTAMENTI STESSA DITTA

UNITA' ACCATASTATA COME IN CORSO DI COSTRUZIONE, IN REALTÀ RISULTA QUASI ULTIMATA PER LA DESTINAZIONE FINALE A GARAGE COME DA CONCESSIONE EDILIZIA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

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, CIVITANOVA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON ESSENDO STATI REALIZZATI GLI IMPIANTI NON RISULTA NESSUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| BOX SINGOLO | 17,98 | x | 100 % | = | 17,98 |
| CANTINA | 36,81 | x | 50 % | = | 18,41 |
| Totale: | 54,79 | | | | 36,39 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO LOCALE

Descrizione: UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo: VIA DELLA REPUBBLICA

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: CANTINA

Indirizzo: VIA DELLA REPUBBLICA

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:



Prezzo: 9.000,00 pari a 243,24 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,38 x 600,00 = **21.828,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.828,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.828,00**

BENI IN GROTTAZZOLINA VIA DELLA REPUBBLICA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a GROTTAZZOLINA via della Repubblica, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE AL GREZZO, SENZA INPIANTISTICA INFISSI ecc. MANCANO LE SCALE INTERNE PER CUI NON SI È POTUTO ACCEDERE AI PIANI SUPERIORI.

L'UNITA' IN ESECUZIONE (sub. 5) GODE DI UNA CORTE ESTERNA NON ESCLUSIVA (sub. 3) classificata come BCNC ai sub 4 e 5; E DI UNA CORTE ESTERNA ESCLUSIVA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° / 2°, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 596 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRE UNITA' IMMOBILIARI STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

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, CIVITANOVA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione: nella media 

luminosità: nella media 

stato di manutenzione generale: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON ESSENDO STATI REALIZZATI GLI IMPIANTI NON RISULTA NESSUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| APPARTAMENTO SU DUE PIANI IN CORSO DI COSTRUZIONE | 100,00 | x | 100 % | = | 100,00 |
| BALCONI | 21,00 | x | 50 % | = | 10,50 |
| Totale: | 121,00 | | | | 110,50 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: APPARTAMENTO SU DUE PIANI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Indirizzo: VIA DELLA REPUBBLICA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: BALCONI

Indirizzo: VIA DELLA REPUBBLICA

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.400,00 pari a 400,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,50 x 800,00 = **88.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che ,tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di GROTTAZZOLINA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI , ed inoltre: IMPRESE ecc.

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 | box singolo | 36,38 | 0,00 | 21.828,00 | 21.828,00 |
| B | appartamento | 110,50 | 0,00 | 88.400,00 | 88.400,00 |
| | | | | 110.228,00 € | 110.228,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista la conformazione e disposizioni del bene non si ritiene lo stesso comodamente e convenientemente divisibile.

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: €. 110.228,00

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: €. 110.228,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a GROTTAZZOLINA via della Repubblica, della superficie commerciale di **22,36** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE AL GREZZO, MA COMUNQUE UTILIZZABILE COME GARAGE, SENZA INPIANTISTICA INFISSI ecc. MANCANO LE SCALE INTERNE PER CUI NON SI È POTUTO ACCEDERE AI PIANI SUPERIORI.

L'UNITA' IN ESECUZIONE (sub. 13) GODE DI UNA CORTE ESTERNA NON ESCLUSIVA (sub.12) classificata come BCNC ai sub 13 e 14.

INOLTRE L'UNITA' E' COMPRENSIVA DI UN LOCALE CANTINA ADIACENTE A CUI SI ACCEDE SOLO DALLO STESSO GARAGE, ANCH'ESSA UTILIZZABILE ALLE CONDIZIONI ATTUALI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 596 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA, piano: PS1, T, 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ALTRE UNITA' IMMOBILIARI STESSA DITTA

UNITA' ACCATASTATA COME IN CORSO DI COSTRUZIONE, IN REALTA' RISULTA QUASI ULTIMATA PER LA DESTINAZIONE FINALE A GARAGE COME DA CONCESSIONE EDILIZIA, INOLTRE L'UNITA' E' COMPRENSIVA DI UN LOCALE RIPOSTIGLIO ADIACENTE A CUI SI ACCEDE ESCLUSIVAMENTE DALLO STESSO GARAGE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

B **appartamento** a GROTTAZZOLINA via della Repubblica, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1 T 1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 596 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA, piano: PS1 T 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ALTRE UNITA' IMMOBILIARI STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 108,36 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |



| | |
|--|---------------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 82.216,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 82.216,00 |
| Data della valutazione: | 04/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE IN VIA DELLA REPUBBLICA COMPOSTA DA PS1 ADIBITO A GARAGE E CANTINA E PT E P1° AD USO RESIDENZIALE.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/11/2022 a firma di Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2099 di repertorio, trascritta il 19/01/2023 ai nn. Registro Particolare 289 Registro Generale 379, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: | |



IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persona giuridica, pertanto la transazione sarà soggetta ad imposizione IVA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2021), con atto stipulato il 29/12/2021 a firma di Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) ai nn. 43570 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà (fino al 29/12/2021)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **27/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio di civile abitazione _Pal. C -, rilasciata il 20/10/2008 con il n. 27 di protocollo

SCIA N. **270**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PdC 27/2008, presentata il 19/01/2012 con il n. 270 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al PPAR APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 29 DEL 25/07/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto residenziale del Capoluogo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 - DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO - B - 1. Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.I. 2/4/68 n.1444. Il PRG al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le zone in base agli articoli successivi. 2. Destinazioni d'uso: Le destinazioni d'uso ammissibili per tutte le zone B sono quelle stabilite al precedente Art. 12; per le sole zone B ove le attività produttive esistenti siano in contrasto con la residenza, debbono essere adeguate alle presenti norme; in attesa dell'adeguamento sono consentiti, sugli immobili attualmente destinati ad attività incongruenti con la residenza, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. 3. Tutte le attività complementari consentite di cui all'art. 12, dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla legge 447/95 e successive integrazioni e modificazioni. Tali destinazioni complementari potranno essere autorizzate solo nel caso che le stesse non producano rumori che rechino disturbo alle residenze o attività circostanti sulla base del parere della A.S.L. competente. ART. 15 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B1 - 1. Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi che si sono costituiti in varie epoche ed in particolare quelli posti in prossimità del centro storico, lungo gli assi viari e gli incroci stradali tradizionali; inoltre quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e le aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PRG - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a



completamento degli insediamenti consolidati. In tali zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto - fatte salve particolari prescrizioni negli elaborati grafici - applicando indici urbanistici ed edilizi di cui in appresso. 2. L'attuazione del PRG consente: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** pag. 12 - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio nell'ambito degli indici urbanistici ed edilizi esistenti. - Interventi di trasformazione e/o di nuova costruzione su aree libere dotate delle opere di urbanizzazione primaria nel rispetto dei seguenti indici: If - Indice di Densità Fondiaria: 2 mc/mq Hmax = Altezza Massima = 9 m Df - Distanza tra Fabbricati: ml 10,00 tra pareti finestrate nel rispetto del D.I. 2/4/68 n. 1444 Dc - Distanza dai Confini: ml 5,00. E' comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo scritto tra confinanti, secondo quanto previsto dal Codice Civile. Ds - Distanza dalle Strade: ml 5,00, in generale quando non si ricade nei casi di intervento fuori del perimetro dei centri edificati. In questi casi le distanze minime sono quelle stabilite dal Codice della Strada in funzione della tipologia della strada. Np - Numero massimo dei piani: 3 piani fuori terra. Non sono consentite modifiche alla linea naturale del terreno (riporti o sterri) superiori a ml 1,50. 3. I progetti nelle zone B devono prevedere la sistemazione dettagliata dei paramenti esterni dei fabbricati e delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, altre aree libere). 4. Esclusivamente per la zona B1.1 sita in via Cavour, tra via Cupa e via S. Pellico l'If di cui al 2° comma é elevato a 3 mc/mq in caso di intervento edilizio diretto. In caso di intervento edilizio previo PA può essere raggiunto l'If = 5 mc/mq ovvero il massimo consentito dal D.I. 2/4/68. 5. Stralciato 6. Per la zona B1.2 l'intervento edificatorio è subordinato alla stipula di apposita convenzione contenente l'impegno da parte della ditta richiedente alla realizzazione e cessione delle aree a parcheggio, secondo lo schema progettuale proposto in data 01/07/2011, Prot. n° 4080, nei tempi e nei modi fissati nella convenzione medesima. In particolare la zona dovrà prevedere la dotazione minima di aree a standard di cui alla tabella sotto riportata: DESTINAZIONE AREA SUPERFICIE Parcheggio Mq 565 Marciapiedi e/o allargamento sede stradale (Via Cupa e Via Piergallina) Mq 221 TOTALE Mq 786 Le aree necessarie per la realizzazione delle opere indicate nella tabella soprastante verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, mentre le opere di urbanizzazione sopra indicate (realizzazione aree a parcheggio) verranno realizzate dal richiedente per la quota corrispondente all'importo massimo degli oneri di urbanizzazione primaria relative all'intervento da realizzare. Dovranno essere reperiti gli standard, di cui al D. M. 1444/68. Crinali-Ambito di tutela definitivo Area V-Aree 'V' di alta percettività visiva - ADOZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 13 DEL 13/07/2020 - ADOZIONE DEFINITIVA: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 35 DEL 31/05/2021 - APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 2 DEL 04/03/2022 IN ADEGUAMENTO AL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FERMO N° 8 DEL 04/02/2022 - PUBBLICAZIONE: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE MARCHE N° 2 DEL 24/03/2022.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GROTTAZZOLINA VIA DELLA REPUBBLICA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GROTTAZZOLINA via della Repubblica, della superficie commerciale di **22,36** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE AL GREZZO, MA COMUNQUE UTILIZZABILE COME GARAGE, SENZA INPIANTISTICA INFISSI ecc. MANCANO LE SCALE INTERNE PER CUI NON SI È POTUTO ACCEDERE AI PIANI SUPERIORI.

L'UNITA' IN ESECUZIONE (sub. 13) GODE DI UNA CORTE ESTERNA NON ESCLUSIVA (sub.12) classificata come BCNC ai sub 13 e 14.

INOLTRE L'UNITA' E' COMPRESIVA DI UN LOCALE CANTINA ADIACENTE A CUI SI ACCEDE SOLO DALLO STESSO GARAGE, ANCH'ESSA UTILIZZABILE ALLE CONDIZIONI ATTUALI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 596 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA, piano: PS1, T, 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ALTRE UNITA' IMMOBILIARI STESSA DITTA

UNITA' ACCATASTATA COME IN CORSO DI COSTRUZIONE, IN REALTA' RISULTA QUASI ULTIMATA PER LA DESTINAZIONE FINALE A GARAGE COME DA CONCESSIONE EDILIZIA, INOLTRE L'UNITA' E' COMPRESIVA DI UN LOCALE RIPOSTIGLIO ADIACENTE A CUI SI ACCEDE ESCLUSIVAMENTE DALLO STESSO GARAGE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

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, CIVITANOVA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|--|
| livello di piano: | nella media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | nella media | |
| panoramicità: | nella media | |
| stato di manutenzione generale: | nella media | |
| servizi: | nella media | |



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

NON ESSENDO STATI REALIZZATI GLI IMPIANTI NON RISULTA NESSUNA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| GARAGE AL PS1 CON ANNESSO RIPOSTIGLIO | 18,00 | x | 100 % | = | 18,00 |
| LOCALE RIPOSTIGLIO | 8,72 | x | 50 % | = | 4,36 |
| Totale: | 26,72 | | | | 22,36 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: GARAGE AL PS1 CON ANNESSO RIPOSTIGLIO

Indirizzo: VIA DELLA REPUBBLICA

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.800,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: CANTINA

Indirizzo: VIA DELLA REPUBBLICA

Superfici principali e secondarie: 9

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.700,00 pari a 300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.



Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che ,tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,36 x 600,00 = **13.416,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.416,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.416,00**

BENI IN GROTTAZZOLINA VIA DELLA REPUBBLICA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a GROTTAZZOLINA via della Repubblica, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1 T 1°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 596 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DELLA REPUBBLICA, piano: PS1 T 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRE UNITA' IMMOBILIARI STESSA DITTA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

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, CIVITANOVA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE ATTUALMENTE AL GREZZO, SENZA INPIANTISTICA INFISSI ecc. MANCANO LE SCALE INTERNE PER CUI NON SI È POTUTO ACCEDERE AI PIANI SUPERIORI.

L'UNITA' IN ESECUZIONE (sub. 14) GODE DI UNA CORTE ESTERNA NON ESCLUSIVA (



sub. 12) classificata come BCNC ai sub 13 e 14.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento | 75,00 | x | 100 % | = | 75,00 |
| balconi | 17,00 | x | 50 % | = | 8,50 |
| cantina | 10,00 | x | 25 % | = | 2,50 |
| Totale: | 102,00 | | | | 86,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA DELLA REPUBBLICA

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: BALCONI

Indirizzo: VIA DELLA REPUBBLICA

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 411,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: CANTINA

Indirizzo: VIA DELLA REPUBBLICA



Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 86,00 | x | 800,00 | = | 68.800,00 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 68.800,00 |
|--|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 68.800,00 |
|---|---------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc., che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

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

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 | box singolo | 22,36 | 0,00 | 13.416,00 | 13.416,00 |
| B | appartamento | 86,00 | 0,00 | 68.800,00 | 68.800,00 |
| | | | | 82.216,00 € | 82.216,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista la conformazione e disposizione del bene non si ritiene lo stesso comodamente e convenientemente divisibile.

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: **€. 82.216,00**

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: **€. 82.216,00**

data 04/01/2024

il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

