



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI PURPLE SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOT.SSA LUCIA ROCCHI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Marcotulli

CF: MRCGLC77D09D542Z

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO PIAZZA SVAMPA 13, frazione CAMPIGLIONE DI FERMO, della superficie commerciale di **151,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO COSTRUITO NEL 1968 SU EDIFICIO CHE SI SVILUPPA IN TRE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE LOCALE SOTTOTETTO ALLO STATO GREZZO ED IN PRECARIE CONDIZIONI. IL BENE IN STRUTTURA PORTANTE CEMENTO ARMATO E MURATURA DI TAMPONAMENTO E' COLLEGATO AI VARI PIANI DA UNA COMODA E GRANDE SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO DAL PIANO TERRA AL PIANO SOTTOTETTO. IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO CON IL LOCALE SOTTOTETTO SITO AL PIANO TERZO OLTRE MODICO GARAGE AL PIANO TERRA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3-Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 135 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 35,33 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SVAMPA N. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NESSUN ELABORATO ED ELENCO SUBALTERNI TROVATO.
IL BENE CONFINA CON SCALA COMUNE, STRADA PUBBLICA - PIAZZA SVAMPA, SALVO ALTRI.
- foglio 38 particella 35 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SVAMPA N. 5, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NESSUN ELABORATO ED ELENCO SUBALTERNI TROVATO
IL BENE CONFINA CON SCALA COMUNE, STRADA PUBBLICA - PIAZZA SVAMPA, SALVO ALTRI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 283.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 280.000,00
Data della valutazione:	25/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo del 05.10.2022 il bene sembrava occupato da parenti dell'esecutato.

Il sottoscritto CTU del Tribunale di Fermo Gianluca Marcotulli si è recato presso Agenzia delle Entrate e in data 30.01.2023 per verificare se vi fossero contratti di affitto registrati e l'agenzia delle Entrate a mezzo del suo funzionario mi ha detto verbalmente che non ci sono alla data del 30.01.2023 contratti registrati nell'immobile e su nominativi richiesti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il Creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva (aggiornata al 17/03/2017) nella quale viene indicata la provenienza ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento quest'ultima avvenuta in data 13/3/2017 al n. 1383 r.p. In detto certificato è indicato che all'esecutata le unità immobiliari staggite sono pervenute per atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Cicconi trascritto a Fermo in data 08/7/1974 al n. 2570 r.p.. Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (rilasciato dal Comune di Montegiorgio in data 30/12/2022) si evince che l'esecutata si è unita in matrimonio in data 22/11/1953 e non risultano annotazioni. Il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento ipotecario (aggiornato al 28/12/2022) su nominativo Ribichini Giovanna ed ha rilevato gli stessi gravami indicati nella certificazione notarile depositata agli atti e precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta in data 21/03/2007 al n. 709 r.p.;
- pignoramento trascritto in data 13/03/2017 al n. 1383 r.p..

Si precisa che l'esecutata è deceduta in data 21/9/2019 successivamente alla trascrizione del pignoramento che ha attivato la suddetta procedura. Dal citato aggiornamento ipotecario su Ribichini Giovanna si rileva la trascrizione dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario (tr. n. di r.p. 792 del 18/2/2020) da parte di Vita Fabio (nato a Magliano di Tenna in data 28/5/1959) ma non risulta trascritta la dichiarazione di successione. In catasto (aggiornamento al 28/12/2022) gli immobili oggetto di vendita sono intestati all'esecutata per l'intera proprietà. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli indicati in visura catastale (aggiornata al 28/12/2022). Da ricerche effettuate presso il Comune di Fermo è emerso che Vita Fabio sopra generalizzato e Vita Emma (nata a Magliano di Tenna in data 21/8/1956) sono figli dell'esecutata. Il sottoscritto ha provveduto ad ispezionare ipotecariamente i suddetti Vita Fabio ed Emma e, alla data del 07/06/2023, non risultano trascrizioni e/o iscrizioni che riguardano gli immobili oggetto di vendita.

Il sottoscritto, in data 30/1/2023, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Fermo per verificare l'esistenza di contratti di locazione; l'impiegato di turno ha dichiarato che gli immobili oggetto di vendita non sono stati oggetto di contratti.

PER I DETTAGLI DEI GRAVAMI SU IMMOBILE VEDASI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

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: Nessuno.*

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:

ALLA DATA ODIERNA DEL 24.07.2023 NON ABBIAMO ANCORA REPERITO I MILLESIMI E LE SPESE CONDOMINIALI PER LA PORZIONE OGGETTO DI CTU CHE CI DOVRANNO ESSERE FORNITE DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO. APPENA NE SAREMO IN POSSESSO LE ALLEGHEREMO ALLA PERIZIA .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDASI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla documentazione urbanistica fornita e dalla lettera allegata del Condo C1292 MAI INTEGRATO E QUINDI NON RILASCIATO, IL COMUNE DI FERMO NON CI HA FORNITO NESSUN CONDONO RILASCIATO PER CUI RISPETTO ALLA VARIANTE COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE VI SONO DIVERSE DIFFORMITA' RICONTRATE .

1 DIFFORMITA' DI SAGOMA E VOLUMI

2 DIFFORMITA' AI BALCONI

3 DIFFORMITA' MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE

4. DIFFORMITA' NELLE ALTEZZE RIPORTATE RISPETTO AL PROGETTO, ALLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LO STATO DEI LUOGHI RICONTRATO.

INOLTRE RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI ALLEGATE REPERITE IN CATASTO L'APPARTAMENTO E' DIFFORME IN QUANTO E' PRESENTE DIVISORIO INTERNO TRA CUCINA E RETRO CUCINA NON PRESENTE NELLO STATO DEI LUOGHI.

VI SONO PERTANTO DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI CON LE PRATICHE EDILIZIE FORNITE DAL COMUNE DI FERMO CHE CON LE PLANIMETRIE CATASTALI PRESENTI IN CATASTO.

SI NECESSITA PERTANTO DEFINIZIONE DEL CONDONO SE ANCORA POSSIBILE E / O SANATORIA PER TUTTE LE DIFFORMITA' RICONTRATE ED AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **PROTOCOLLO 2668 / 1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE CASA DI CIVILE ABITAZIONE

NULLA OSTA IN VARIANTE N. **2730 / 1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori

di VARIANTE COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE .
COME DA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA

CONCESSIONE EDILIZIA N. **PRTO. 95 / 1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di APERTURA FINESTRA PIANO SOFFITTA .
VEDASI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **PROT. 435 / 93** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA ART. 9 R.E.C. VIGENTE .
VEDASI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ARCHIVIAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA PRAT. 371 / 97 N. **PRATICA 371 / 97 ARCHIVIAZIONE** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ARCHIVIAZIONE IN QUANTO ESISTE CONDONO EDILIZIO C / 1292 " PER IL QUALE NON E' POSSIBILE INDIVIDUARE LE OPERE SANATE IN QUANTO MAI INTEGRATO DALLA DOCUMENTAZIONE PREVISTA DALLA LEGGE 47 / 85 " .
VEDASI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. **REG 59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 03/06/1974.
VEDASI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. N. 52 DEL 25.05.2006, l'immobile ricade in zona B1 TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MAGGIOR DENSITA' ED ALTRO. VEDASI MEGLIO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1 DIFFORMITA' DI SAGOMA E VOLUMI

2 DIFFORMITA' AI BALCONI

3 DIFFORMITA' MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE

4. DIFFORMITA' NELLE ALTEZZE RIPORTATE RISPETTO AL PROGETTO, ALLA PLANIMETRIA CATASTALE CON LO STATO DEI LUOGHI RICONTRATO.

INOLTRE RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI ALLEGATE REPERITE IN CATASTO L'APPARTAMENTO E' DIFFORME IN QUANTO E' PRESENTE DIVISORIO INTERNO TRA CUCINA E RETRO CUCINA NON PRESENTE NELLO STATO DEI LUOGHI.

VI SONO PERTANTO DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI CON LE PRATICHE EDILIZIE FORNITE DAL COMUNE DI FERMO CHE CON LE PLANIMETRIE CATASTALI PRESENTI IN CATASTO.

SI NECESSITA PERTANTO DEFINIZIONE DEL CONDONO SE ANCORA POSSIBILE E / O SANATORIA PER TUTTE LE DIFFORMITA' RICONTRATE ED AGGIORNAMENTO DELLE PLANIMETRIE CATASTALI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. DIFFORMITA' DI SAGOMA E VOLUMI 2. DIFFORMITA' AI BALCONI 3 DIFFORMITA' DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI. 4. DIFFORMITA' ALLE ALTEZZE DEL FABBRICATO (normativa di riferimento: DPR 380 / 2001)

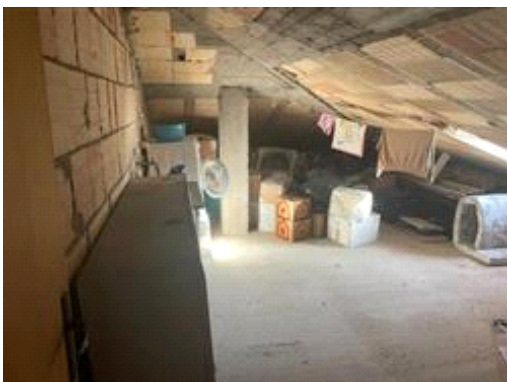
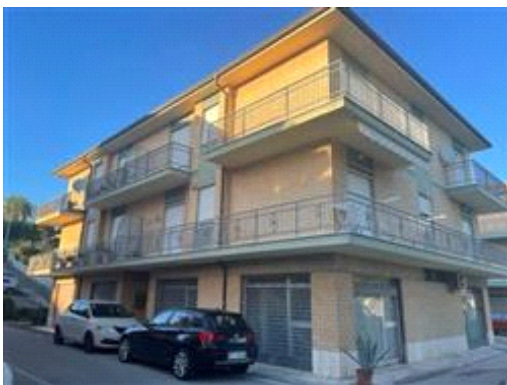
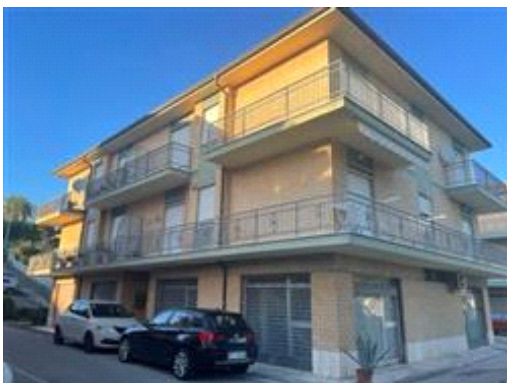
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DEFINIZIONE CONDONO E / O SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA E AGGIORNAMENTO CATASTALE : €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 MESI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMO PIAZZA SVAMPA 13, FRAZIONE CAMPIGLIONE DI FERMO

APPARTAMENTO

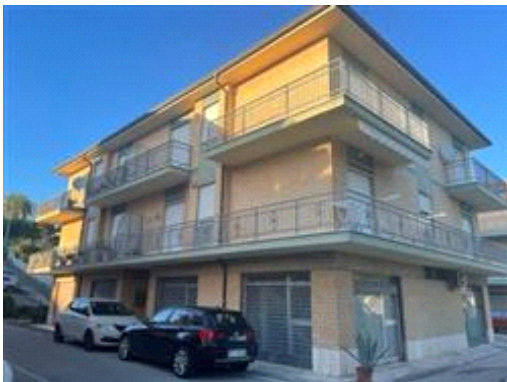
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO PIAZZA SVAMPA 13, frazione CAMPIGLIONE DI FERMO, della superficie commerciale di **151,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
TRATTASI DI APPARTAMENTO COSTRUITO NEL 1968 SU EDIFICIO CHE SI SVILUPPA IN TRE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE LOCALE SOTTOTETTO ALLO STATO GREZZO ED IN PRECARIE CONDIZIONI. IL BENE IN STRUTTURA PORTANTE CEMENTO ARMATO E MURATURA DI TAMPONAMENTO E' COLLEGATO AI VARI PIANI DA UNA COMODA E GRANDE SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO DAL PIANO TERRA AL PIANO SOTTOTETTO. IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO SECONDO CON IL LOCALE SOTTOTETTO SITO AL PIANO TERZO OLTRE MODICO GARAGE AL PIANO TERRA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3-.Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 135 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 19 mq, rendita 35,33 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SVAMPA N. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NESSUN ELABORATO ED ELENCO SUBALTERNI TROVATO.
IL BENE CONFINA CON SCALA COMUNE, STRADA PUBBLICA - PIAZZA SVAMPA, SALVO ALTRI.
- foglio 38 particella 35 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SVAMPA N. 5, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NESSUN ELABORATO ED ELENCO SUBALTERNI TROVATO
IL BENE CONFINA CON SCALA COMUNE, STRADA PUBBLICA - PIAZZA SVAMPA, SALVO ALTRI.

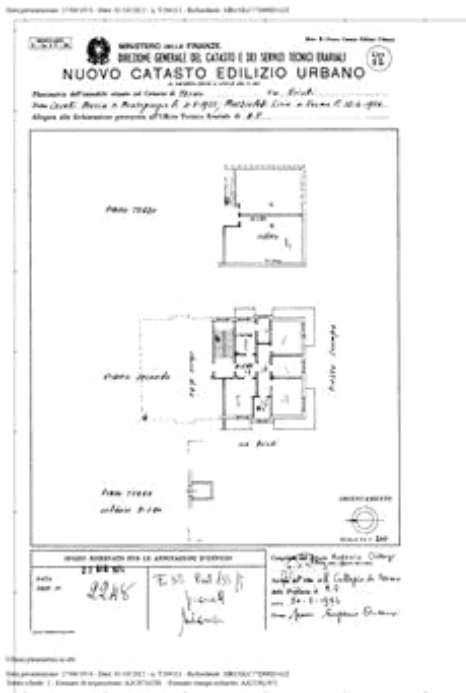
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NON PRESENTI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

mediocre



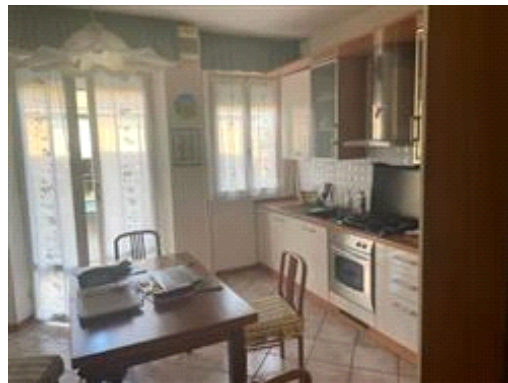
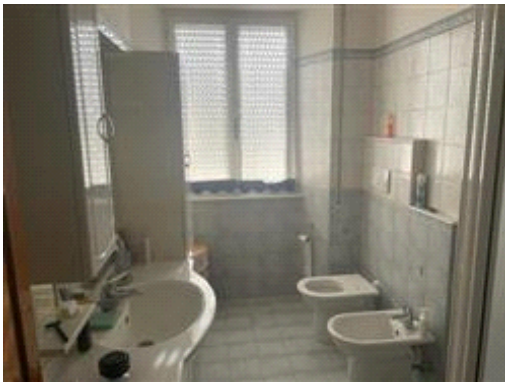
servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL BENE E' FORMATO AL SUO INTERNO DA DISIMPEGNO, SOGGIORNO, CUCINA, TRE CAMERE OLTRE BAGNO E BALCONI. RIPSETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE REPERITA VI SONO DIFFORMITA'. VI SONO DIVERSE DIFFORMITA' ANCHE RISPETTO ALL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO " VARIANTE " REPERITO ALL'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI FERMO. ESTERNAMENTE IL FABBRICATO HA FINITURE A MATTONI FACCIA VISTA, INTONACO NEI BALCONI, TAPPARELLE DI COLORE BIANCO, FINITURE INTERNE PAVIMENTI IN SCAGLI DI MARMO, INTONACO E TINTEGGIATURA ALLE PARETI, FINITURE TIPICHE DEGLI ANNI 60 / 70.

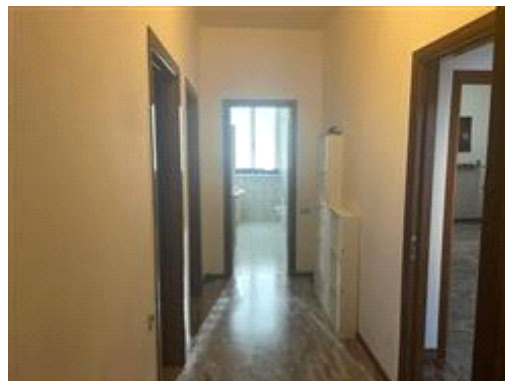
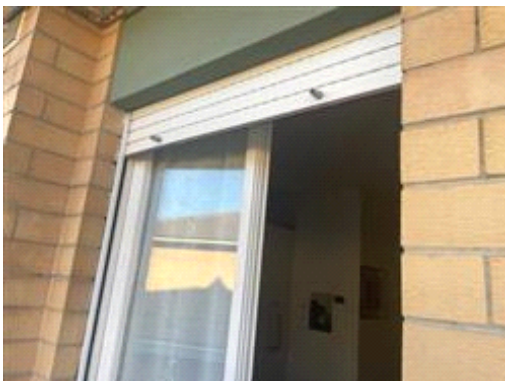
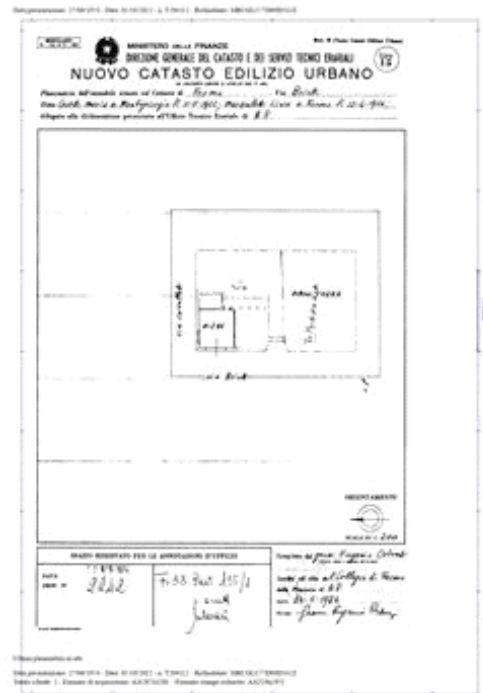
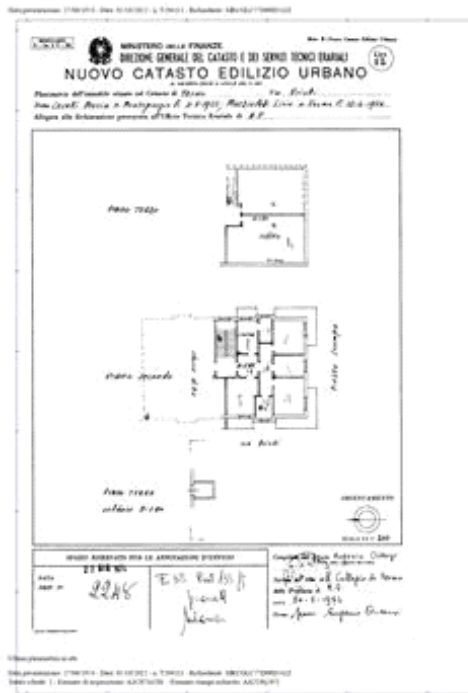


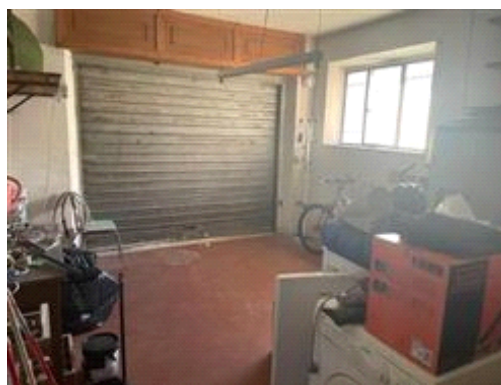
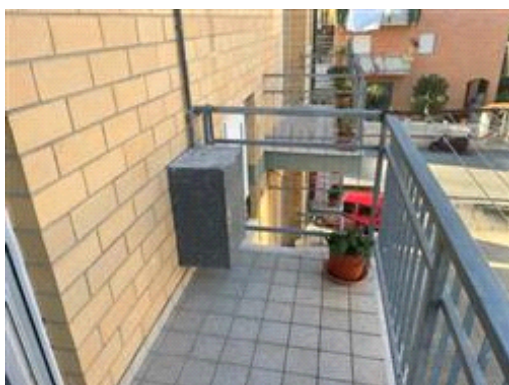
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	E	142,00	x	100 %	=	142,00
SOFFITTA						
GARAGE		19,00	x	50 %	=	9,50
Totale:		161,00				151,50





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO CON SOFFITTA E GARAGE

Indirizzo: PIAZZA SVAMPA N. 13

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 303.000,00 pari a 2.006,62 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di mercato del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari residenziali reperiti in zona presso Annunci su Immobiliare.it in data 24.04.2023 sono da euro 1.800 a 2.200 al mq.e.

Valore medio al mq. Catastale Equivalente abitazione anno 2023 dinamico =
Euro 2.000 al mq.equivalente

MQ CATASTALI IN VISURA SUBALTERNO 1 GARAGE 19 X COEFFICIENTE 0,50 = MQ.E. 9,50 X €2.000,00 = 19.000

MQ CATASTALI IN VISURA SUBALTERNO 5 APPARTAMENTO 142 X COEFFICIENTE 1 = MQ.E. 142 X €2.000,00 = 284.000

TOTALE IMMOBILI DISTINTI AL FOGLIO DI MAPPA 38 PARTICELLA 135 SUB 1 e 5 - valore complessivo €303.000,00 (eurotrecentotremila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **303.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 303.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 303.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo di questa stima è accertare la capacità del bene in oggetto di essere direttamente scambiato per l'utilità che può dispiegare.

In particolare si tratta di determinare il valore di mercato di una eventuale compravendita attraverso l'aspetto economico del più probabile valore di mercato di fabbricato simile in zona.

Il sottoscritto ritiene di adottare il metodo di stima sintetico-comparativo che, come noto, consente al perito di formulare il più probabile valore di mercato del fabbricato mediante il paragone con altri immobili di tipo simili in zona, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, di posizione, di sito, di locazione, ecc.

Da recenti indagini eseguite in zona risulta che il parametro più usato è il metro quadro. Tutto quanto sopra premesso sulla scorta di quanto esaminato e verificato attraverso attente misurazioni, si ritiene che:

STIMA SINTETICA:

Premesso che i valori immobiliari residenziali reperiti in zona presso Annunci su Immobiliare.it in data 24.04.2023 sono da euro 1.800 a 2.200 al mq.equivalente

Valore medio al mq. Catastale Equivalente abitazione anno 2023 dinamico = Euro 2.000 al mq.equivalente

MQ CATASTALI IN VISURA SUBALTERNO 1 GARAGE 19 X COEFFICIENTE 0,50 = MQ.E. 9,50 X €2.000,00 = 19.000

MQ CATASTALI IN VISURA SUBALTERNO 5 APPARTAMENTO 142 X COEFFICIENTE 1 = MQ.E. 142 X €2.000,00 = 284.000

TOTALE IMMOBILI DISTINTI AL FOGLIO DI MAPPA 38 PARTICELLA 135 SUB 1 e 5 - valore complessivo €303.000,00 (eurotrecentotremila/00)

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	151,50	0,00	303.000,00	303.000,00
				303.000,00 €	303.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE COME DA VISURA E' INTESTATO ALLA SIG.RA RIBICHINI GIOVANNA CHE DA INFO IN FASE DI SOPRALLUOGO E' DECEDUTA .

L'IMMOBILE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE ESSENDO UN APPARTAMENTO CON PORZIONE DI SOFFITTA E PORZIONE DI GARAGE E DOVRA' ESSERE VENDUTO A CORPO PER L'INTERO IL TUTTO DISTINTO AL FOGLIO DI MAPPA 38 PARTICELLA 135 SUBALTERNI 1 E 5 DEL COMUNE DI FERMO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 283.000,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 3.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 280.000,00**

data 25/07/2023

il tecnico incaricato
Gianluca Marcotulli