



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 72/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO spa (ora Crédit Agricole Italia SpA)

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Alberto Morici**

CF:MRCLRT53S01F697W  
con studio in FERMO (AP) Via G. Speranza n.16  
telefono: 0734225558  
email: arch.morici@tin.it  
PEC: alberto.morici@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTEGIORGIO Via Guglielmo Marconi 14, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **263,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un edificio da cielo a terra e si sviluppa in 5 livelli ( piani S2-S1-T-1-2) facente parte di un edificio di più ampie dimensioni, costruito in aderenza con altri edifici.

Catastalmente è contraddistinto con il sub. 5 della particella n. 304.

L'appartamento in oggetto ha ingresso principale al piano terra in via G. Marconi n. 14, tramite una scala si arriva al piano terra rialzato dove si sviluppa la zona giorno costituita da cucina abitabile, soggiorno, disimpegno e bagno, della superficie utile di mq. 41 circa. Tramite la scala interna si sale al piano primo dove si trova la zona notte costituita da 3 camere, un locale guardaroba, un disimpegno e un bagno, della superficie utile di circa mq. 72,50. Con la scala interna si sale al piano secondo dove troviamo un disimpegno uno studio e un vano soffitta.

Dall'atrio ingresso dell'appartamento la scala interna scende al piano 1 seminterrato con locali ad uso lavanderia e deposito di altezza di piano ml. 1,90 della superficie complessiva lorda di mq. 69,00.

La scala interna scende al 2° piano seminterrato dove si trovano altre stanze ad uso deposito di altezza interpiano di ml. 2,00 e della superficie lorda di mq. 42,50.

L'immobile è dotato di impianto Fotovoltaico per utilizzo diretto dell'energia prodotta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-S-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 304 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 198,32 Euro, indirizzo catastale: Via Cairoli n. 1, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Liberati, eredi Boncori, Via Cairoli, Via Marconi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2008.

**B** sottotetto non abitabile a MONTEGIORGIO Via Guglielmo Marconi 14, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in corso di ristrutturazione interna. E' costituita da un unico vano aperto e comunicante con la confinante stessa proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Catastalmente è all'indirizzo di via Marconi al n. 16 ma a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti l'accesso è stato modificato e avviene dalla scala dell'abitazione confinante in via Marconi n. 14. Di fatto detta unità immobiliare è stata accorpata alla unità immobiliare contraddistinta con il sub. 5 della particella n. 304.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 4,00 - 5,50. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 304 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1001977, categoria C/2, classe 2,

consistenza 64 mq, rendita 132,21 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi, 16, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Con abitazione della stessa proprietà, prospetto su via Marconi e prospetto su via Palestro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2018.

---

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>341,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 288.143,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 273.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo si appurava che l'immobile veniva occupato dall'esecutata con la propria famiglia composta dal marito, sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e da tre figli maggiorenni, \*\*\* 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**, stipulata il 06/06/1996 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 1621 di repertorio,

---

iscritta il 11/06/1996 a FERMO ai nn. 3430 - 492, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Iscrizione di garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300.000.000.

Importo capitale: 120.000.000.

La formalità è riferita solamente a AL SUB 5

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/05/1998 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 3215 di repertorio, iscritta il 22/05/1998 a FERMO ai nn. 552 - 3050, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 500.000.

Importo capitale: 200.000.

La formalità è riferita solamente a al sub. 5.

Comunicazione n. 925 del 29/7/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/6/2008. Cancellazione totale eseguita in data 31/7/2008 (art. 13, c.8-decies DL 7/2007 - art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/08/2007 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 9986 di repertorio, iscritta il 12/09/2007 a FERMO ai nn. 2312 - 9762, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 500.000.

Importo capitale: 200.000.

Annotazione n. 473 del 27/03/2008 (erogazione a saldo) Annotazione n. 1217 del 25/08/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, C. 2 DEL D.L. n. 7/2007)

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/03/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 788 di repertorio, trascritta il 06/05/2016 a FERMO ai nn. 1739 - 2694, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo Cautelare

pignoramento, stipulata il 29/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 605 di repertorio, trascritta il 11/05/2018 a FERMO ai nn. 2626 - 3583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

#### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 31/03/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 788 di repertorio, trascritta il 06/05/2016 a FERMO ai nn. 1739 - 2694, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo

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

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

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

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

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/12/1995 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 1240 di repertorio, trascritto il 23/12/1995 a FERMO ai nn. 7570 - 5416.

Nell'atto di compravendita l'immobile è stato descritto con il riferimento dell'immobile precedente Foglio 30 Particella 605 sub 1 (variazione identificativo per allineamento mappe in data 19-04-2004)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/10/1999 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 4330 di repertorio, trascritto il 05/11/1999 a FERMO ai nn. 8140 - 5227

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2010), con atto stipulato il 22/01/2010 a firma di Notaio Gentilucci ai nn. 37160 di repertorio, trascritto il 29/01/2010 a Fermo ai nn. 691 - 409.

Quota di 1/2 acquisita dal marito in regime di separazione dei beni.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1995 fino al 19/04/2004), con atto stipulato il 11/12/1995 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 1240 di repertorio, trascritto il 23/12/1995 a Fermo ai nn. 7570 - 5416.

Nell'atto di compravendita l'immobile è stato descritto con il riferimento dell'immobile precedente Foglio 30 Particella 605 sub 1 (variazione identificativo per allineamento mappe in data 19-04-2004)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1995 fino al 19/04/2004), con atto stipulato il 11/12/1995 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 1240 di repertorio, trascritto il 23/12/1995 a FERMO ai nn. 7570 - 5416.

Nell'atto di compravendita l'immobile è stato descritto con il riferimento dell'immobile precedente Foglio 30 Particella 605 sub 1 (variazione identificativo per allineamento mappe in data 19-04-2004)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/1999 fino al 22/01/2010), con atto stipulato il 21/10/1999 a firma di Notaio Marchetti ai nn. 4330 di repertorio, trascritto il 05/11/1999 a Fermo ai nn. 8140 - 5227

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

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

Autorizzazione edilizia **N. 131/96**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di risanamento conservativo, rilasciata il 03/08/1996 con il n. 131/96 di protocollo

DIA **N. 7281**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 17/05/2007 con il n. 7281 di protocollo

DIA in variante **N. 18481**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 05/12/2007 con il n. 18481 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "A" zona di interesse storico-artistico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari del tecnico e diritti d'ufficio: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a al sub 5

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGIORGIO VIA GUGLIELMO MARCONI 14, QUARTIERE CENTRO  
STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGIORGIO Via Guglielmo Marconi 14, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **263,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un edificio da cielo a terra e si sviluppa in 5 livelli ( piani S2-S1-T-1-2) facente parte di un edificio di più ampie dimensioni, costruito in aderenza con altri edifici.

Catastalmente è contraddistinto con il sub. 5 della particella n. 304.

L'appartamento in oggetto ha ingresso principale al piano terra in via G. Marconi n. 14, tramite una scala si arriva al piano terra rialzato dove si sviluppa la zona giorno costituita da cucina abitabile, soggiorno, disimpegno e bagno, della superficie utile di mq. 41 circa. Tramite la scala interna si sale al piano primo dove si trova la zona notte costituita da 3 camere, un locale guardaroba, un disimpegno e un bagno, della superficie utile di circa mq. 72,50. Con la scala interna si sale al piano secondo dove troviamo un disimpegno uno studio e un vano soffitta.

Dall'atrio ingresso dell'appartamento la scala interna scende al piano 1 seminterrato con locali ad uso lavanderia e deposito di altezza di piano ml. 1,90 della superficie complessiva lorda di mq. 69,00.

La scala interna scende al 2° piano seminterrato dove si trovano altre stanze ad uso deposito di altezza interpiano di ml. 2,00 e della superficie lorda di mq. 42,50.

L'immobile è dotato di impianto Fotovoltaico per utilizzo diretto dell'energia prodotta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S-S-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 304 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 198,32 Euro, indirizzo catastale: Via Cairoli n. 1, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Liberati, eredi Boncori, Via Cairoli, Via Marconi

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2008.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Falerone). Il traffico

nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio  
teatro  
negozi al dettaglio  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
campo da tennis  
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus  
autostrada distante 25 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non presente.

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* Tradizionale realizzato in legno massello  
*manto di copertura:* realizzato in coppi  
*infissi interni:* classiche realizzati in legno massello  
*infissi esterni:* Finestre realizzati in legno  
*pareti esterne:* costruite in Laterizio pieno  
*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di





ceramica

scale: interna

Degli Impianti:

*energia solare:* Fotovoltaico utilizzato per autoconsumo conformità: conforme

*gas:* Pubblica con alimentazione a metano al piano inferiore conformità: conforme

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in Acquedotto pubblico , la rete di distribuzione è realizzata in al piano inferiore conformità: conforme

*termico:* Termosifoni con alimentazione in metano i diffusori sono in Radiatori conformità: conforme

Delle Strutture:

*copertura:* solaio in legno costruita in Legno e pianelle

*solai:* solaio misto con travetti in legno e completamento in opera. con voltine in camorcanna

*strutture verticali:* costruite in muratura in mattoni pieni

ottimo 

eccellente 

ottimo 

ottimo 

ottimo 

eccellente 

buono 

ottimo 



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
Abitazione (piani T e 1)	184,50	x	100 %	=	184,50
Piano secondo (soffitta abitabile)	72,00	x	75 %	=	54,00
Piano secondo (Vano sottotetto allo stato grezzo)	72,00	x	35 %	=	25,20
<b>Totale:</b>	<b>328,50</b>				<b>263,70</b>



## 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: OMI

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(20/09/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.200,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 263,70 x 1.100,00 = **290.070,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 290.070,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 290.070,00**

BENI IN MONTEGIORGIO VIA GUGLIELMO MARCONI 14, QUARTIERE CENTRO  
STORICO

## SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

**sottotetto non abitabile** a MONTEGIORGIO Via Guglielmo Marconi 14, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in corso di ristrutturazione interna. E' costituita da un unico vano aperto e comunicante con la confinante stessa proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Catastralmente è all'indirizzo di via Marconi al n. 16 ma a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti l'accesso è stato modificato e avviene dalla scala dell'abitazione confinante in via Marconi n. 14. Di fatto detta unità immobiliare è stata accorpata alla unità immobiliare contraddistinta con il sub. 5 della particella n. 304.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 4,00 - 5,50. Identificazione catastale:

foglio 30 particella 304 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1001977, categoria C/2, classe 2,

consistenza 64 mq, rendita 132,21 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi, 16, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Con abitazione della stessa proprietà, prospetto su via Marconi e prospetto su via Palestro

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2018.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Falerone). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

municipio  
teatro  
negozi al dettaglio  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
campo da tennis  
farmacie



#### COLLEGAMENTI

autobus  
autostrada distante 25 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano allo stato grezzo, senza impianti

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in coppi

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura in mattoni pieni

*travi:* costruite in legno

*copertura:* solaio in legno costruita in legno

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

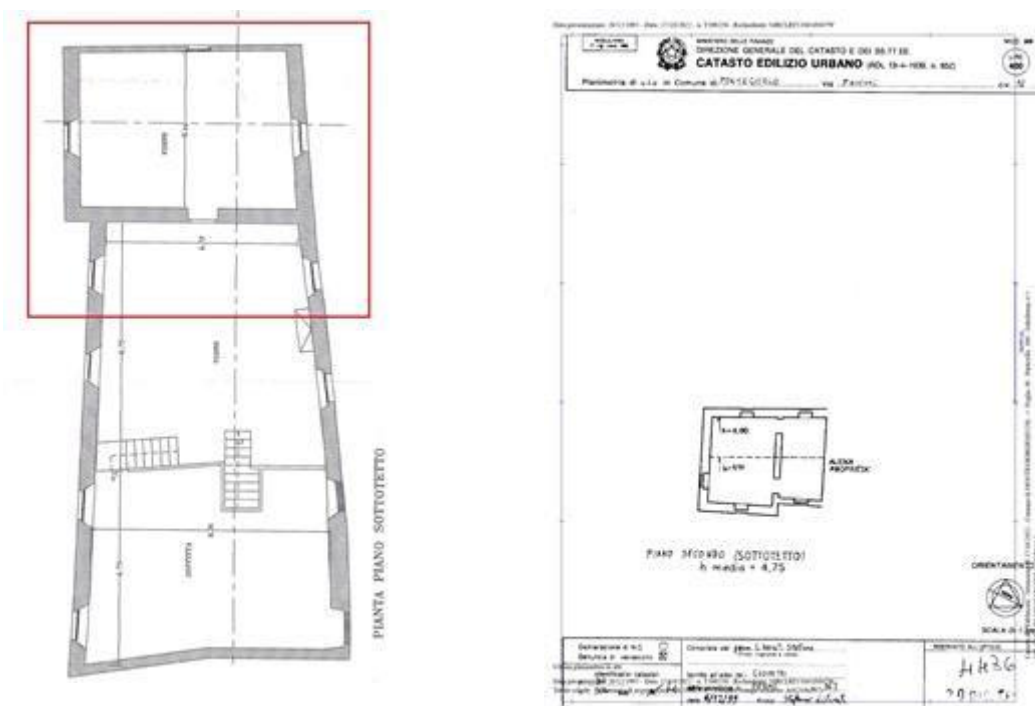


CONSISTENZA:

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
Vano sottotetto	78,00	x	100 %	=	78,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>78,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 400,00 = **31.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene che il compito del consulente estimatore CTU, sia quello di documentarsi il più possibile sull'andamento di mercato degli immobili nella zona e la oscillazione dei prezzi praticati attraverso, contatti con operatori, osservatori specializzati, annunci immobiliari, ecc., e di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione. Solo l'esperto valutatore saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione, come ad esempio la situazione dell'immobile alla data del sopralluogo, la possibile utilizzazione e redditività del bene, oltre che delle caratteristiche dell'edificato e dei servizi di pubblico interesse compatibili con la residenza. Inoltre si deve tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa,

sia come zona in rapporto all'abitato, sia come affacci e visibilità del paesaggio, della luminosità e irraggiamento naturale oltre che dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo/urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica. Non ultima poi, la situazione contingente del mercato.

Si tratta, quindi, di una serie di fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati valutati e considerati. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione dell'esperto resta ineliminabile.

La quotazione che segue tiene pertanto conto di tutte le variabili sopra indicate per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. La quotazione che segue deve in ogni caso intendersi a corpo e non a misura. I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che, ripetiamo, deve considerarsi a corpo e non a misura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegiorgio, agenzie: Montegiorgio e Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	263,70	0,00	290.070,00	290.070,00
B	sottotetto non abitabile	78,00	0,00	31.200,00	31.200,00
				<b>321.270,00 €</b>	<b>321.270,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Lotto NON divisibile

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 32.127,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 288.143,00**

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 14.407,15</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 35,85</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 273.700,00</b>

data 07/11/2023

il tecnico incaricato  
Alberto Morici