



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2018

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
GIANLUCA MARCOTULLI

CF: MRCGLC77D09D542Z
con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28
telefono: 0734993029
fax: 0734993029
email: gianluca.studio5@gmail.com
PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO VIA SALVADORE PAOLETTI 18, frazione LIDO TRE ARCHI COMPARTO R5 SCALA E per la quota di:

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

IL BENE OGGETTO DI CTU E' FORMATO DA UN APPARTAMENTO CON BALCONE SITO AL PIANO TERZO DI UN FABBRICATO IN STRUTTURA PORTANTE IN C.A. SU PIU' LIVELLI E PIU' SCALE INTERNE DI ACCESSO PER OGNI PORZIONE DI FABBRICATO, DOTATE DI ASCENSORE. L'INGRESSO DELLA SCALA - E - COME LE ALTRE SONO SOTTO UN AMPIO PORTICATO AL PIANO TERRA. LE FINITURE DELLE PARTI COMUNI SONO MEDIOCRI. IL BENE AL SUO INTERNO SI SVILUPPA CON ZONA GIORNO FORMATA DA ANGOLO COTTURA E BALCONE, DISIMPEGNO, DUE CAMERE ED UN BAGNO. LE FINITURE INTERNE SONO MEDIOCRI E NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AGLI IMPIANTI ELETTRICO, DI RISCALDAMENTO / ACQUA SANITARIA OLTRE CHE TINTEGGIATURE ALLE PARETI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala E, ha un'altezza interna di 2,75 METRI CIRCA .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 10 sub. 125 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVADORI PAOLETTI N. 14 (DI FATTO N. 18 SCALA E COMPARTO R5), piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA DEL 15.11.2006 REPERTORIO 13610
Coerenze: IL BENE CONFINA CON SPAZI CONDOMINIALI, SCALE, CORTE, SALVO ALTRI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data della valutazione:	11/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo il bene è occupato dal padre delle esecutate le quali attualmente risiedono all'estero come da certificato di residenza allegato e come da verbale del Custode.

Da sopralluogo presso agenzia delle entrate non sono stati forniti allo soprtello nessun contratto di affitto o comodato d'uso sicuramente in corso di validità ad eccezione di alcune stampe per le quali L'Agenzia delle Entrate non ha potuto confermare se fanno riferimento al bene oggetto di CTU in quanto mancanti di dati catastali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A) Controlli preliminari come disposto nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 cpc :

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva la quale risale sino ad un atto (compravendita tr n. di r.p 1219 del 05/03/1990) trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento (tr n. di r.p. 4539 del 01/08/2018). Inoltre in detto certificato sono indicati i dati attuali e storici dell'immobile staggito.

- il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli esecutati.

B) Storia ipotecaria dell' immobile staggito identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio 4 particella 10 subalterno 125 (aggiornamento ipotecario al 05/03/2024 – aggiornamento catastale al 05/03/2024):

1) compravendita trascritta il 05/03/1990 al n. 1219 (atto privato Notaio Tarsia del 05/02/1990 rep. 303255/9740) la società Danda srl vende a Bratti Angiolina l'immobile oggetto di perizia identificato con scheda del 29/12/1983 n. 8257 (oggi foglio 4 particella 10 subalterno 125);

Risultanze dalla nota di trascrizione (n. 1219/1990):

a- per Bratti Angiolina risultano i seguenti dati anagrafici: nata a Foggia il 03/03/1934 C.F. BRT NLN 34C47 D643X;

b- "resta riservato alla parte venditrice ed aventi causa, (fatta eccezione per quanto eventualmente qui venduto) senza che la venditrice stessa abbia a dover chiedere autorizzazioni o corrispondere indennità a chichessia nell'ambito condominiale la proprietà di tutte le terrazze al primo piano risultanti dalla copertura dei distacchi, nonchè le proprietà delle terrazze di collegamento con il limitrofo fabbricato denominato R4 di proprietà della venditrice; la proprietà delle terrazze di copertura del fabbricato con i relativi locali stenditoio o di servizio posti all'ultimo piano del fabbricato, con facoltà di destinare il tutto a qualsiasi uso, anche abitativo salvo autorizzazioni pubbliche eventualmente necessarie. Si dà atto che una porzione della proprietà Danda prospiciente il mare verrà frazionata e assegnata come proprietà comune a tutti i fabbricati edificati o da edificare da detta società nel Comprensorio in oggetto";

c- il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato eretto sull'area riportata nel Catasto Terreni al foglio 4 particelle 366, 10, 157, 407 di complessivi mq 8.195.

Si precisa:

a- in catasto il citato atto (tr n. 1219/90) è stato volturato in favore di Bratti Angiolina nata a Foggia il 07/03/1934, C.F. BRTNLN34C43D643N – CODICE FISCALE validato in anagrafe tributaria => nell'atto di compravendita trascritto il 09/4/2003 al n. 2029 r.p. (vendita da Bratti Angiolina a Viozzi Amerigo) è stata indicata l'incongruenza della data di nascita (della sig.ra Bratti) tra catasto e titoli di provenienza;

b- gli elaborati planimetrici presentati il 26/06/1986 ed in data 06/5/2021 graficamente raffigurano solo il PT; solo in quello del 1986 ed è indicato un bene comune non censibile ovvero la corte identificata con la lettera "a" (b.c.n.c. a tutti i subalterni della particella 10) . Dall'elenco immobili della particella 10 non risultano beni comuni;

c- la superficie della particella 10 di mq 8195, con variazione d'ufficio in atti dal 11/11/1994 T.M. 33974/89 (n. 112.2/1992), passa a mq 8135 generando la particella 525, ente urbano, di mq 60 (al

Catasto Fabbricati la particella 525 non risulta censita). La superficie della particella 10 di mq 8135, con variazione d'ufficio in atti dal 11/11/1994 T.M. 33977/89 (n. 112.3/1992) passa a mq 8045 generando la particella 526, ente urbano, di mq 90 (al Catasto Fabbricati la particella 526 non risulta censita). Ne deriva che la superficie della particella 10, ente urbano, è pari a mq 8045.

2) compravendita trascritta il 09/04/2003 al n. 2029 r.p. (rogito Notaio Rossi del 13/03/2003 rep. 170492/19862) Bratti Angiolina (Foggia 3/3/34 CF BRTNLN34C43D643N) vende a Viozzi Amerigo, acquirente per l'intera piena proprietà, l'immobile oggetto di perizia identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio 4 particella 10 subalterno 125.

Nel titolo di trascrizione n. 2029/2003 è indicato: "la parte acquirente aderirà al Consorzio "Lido San Tommaso" costituito in data 18/12/1998 con verbale a rogito Notaio Francesco Ciuccarelli, rep. n. 3624/676, registrato a Fermo in data 30/12/1998 al n. 2683, relativo a tutti i proprietari e a tutti i condomini di tutti i fabbricati insistenti nel comprensorio di cui sopra, consorzio avente ad oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria e la relativa gestione di tutti gli impianti e di tutte le opere a servizio dell'intero comprensorio in oggetto e di interesse ed utilità comuni di tutti i singoli comproprietari; ciò fino a quando gli impianti e le opere stesse non verranno ceduti al Comune di Fermo".

3) compravendita trascritta il 23/11/2006 al n. 7294 r.p. (rogito Notaio Sanangelantoni del 15/11/2006 rep.13610/4151) Viozzi Amerigo vende a Kaur Sarabjeet e Kaur Manjit, acquirenti per la quota di 1/2 cad, la proprietà dell'immobile staggito identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al foglio 4 particella 10 subalterno 125 (nell'atto è indicato: le parti espressamente si riportano all'atto di compravendita tr 2029/2003 con particolare riferimento alle riserve ed alle pattuizioni riguardanti le parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso immobiliare).

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Fermo in data 08/08/2023 si evince:

- Kaur Sarabjeet in data 26/12/2009 si è unita in matrimonio, nel comune di Kachhawa – India, con Singh Virender – non risultano annotazioni;

- Kaur Manjit in data 09/10/2017, si è unita in matrimonio, nel comune di Kachhawa – India, con Singh Harwinder – non risultano annotazioni.

4) ipoteca volontaria iscritta il 23/11/2006 al n. 2604 r.p. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (rogito Notaio Sanangelantoni li 15/11/2006 rep. 13611/4152) => citata nell'atto di pignoramento che ha attivato la procedura es. Imm n. 103/2018

favore: Unicredit Banca spa – quota 1/1 proprietà

contro: Kaur Sarabjeet e Kaur Manjit – quota 1/2 cadauno proprietà

importo totale € 157.500,00 – credito capitale € 105.000,00 – durata anni 25

immobile: Fermo CF foglio 4 particella 10 subalterno 125

5) pignoramento trascritto il 01/08/2018 al n. di r.p. 4539 (Tribunale di Fermo li 01/06/2018 rep. 1066/2018)

favore: Unicredit spa – quota 1/1 proprietà

contro: Kaur Sarabjeet e Kaur Manjit – quota 1/2 cadauno proprietà

immobili: Fermo CF foglio 4 particella 10 subalterno 125

C) da accertamento presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Fermo (in data 04/10/2023) non risultano contratti di locazione sottoscritti dalle esecutate Kaur Sarabjeet e Kaur Manjit. Viceversa il sig. Viozzi Amerigo, dante causa delle esecutate, ha sottoscritto contratti di locazione non finanziaria di fabbricato; gli stessi sono stati stipulati e registrati nel periodo da ottobre 2003 a maggio 2006. Bratti Angiolina (dante causa di Viozzi Amerigo) ha stipulato in data 24/9/2001 un contratto di locazione non finanziaria di fabbricato. L'impiegato allo sportello dell'Agenzia delle Entrate ha dichiarato che tutti i citati contratti di locazione sono privi di dati catastali pertanto non ha saputo riferire se gli stessi riguardassero l'immobile staggito.

La relazione del custode redatta in data 01/03/2023 non indica contratti di locazione; per quanto concerne lo stato di occupazione nella stessa è indicato che l'appartamento è occupato dal padre delle esecutate e da altri due familiari.

- L'amministratore del condominio nel quale è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è la società Omnia Casa. L'amministratore ha fornito la situazione condominiale delle esecutate che viene qui di seguito letteralmente riportata :

"a- riparto consuntivo gest ordinaria - Dal 01/07/2022 al 30/06/2023: importo da versare (S.e.o.) – debiti: € 9.723,77;

b- riparto preventivo gest str. contatori (quota ciip) - Dal 01/08/2023 al 30/07/2024: estratto conto al 25/01/24 – saldo risultante al 25/01/2024 € 146,00;

c- riparto preventivo gest piano di rientro Savelli - dal 01/08/2023 al 30/07/2024: estratto conto al 25/01/2024 - saldo risultante al 25/01/2024 quota € 167,76;

d- riparto preventivo gest ordinaria - dal 01/08/2023 al 30/07/2024: estratto conto al 25/01/2024 - saldo risultante al 25/01/2024 € 10.130,40; totale rate in scadenza € 389,34". (VEDASI DOCUMENTI ALLEGATI FORNITI)

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:

PER LE SPESE CONDOMINIALI SI RIMETTE AGLI ALLEGATI FORNITI DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ANCHE PER LE CONVENZIONI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SI VIENE A PRECISARE CHE NELLA CORTE DOVE E' SITO IL FABBRICATO VI SONO DUE PARTICELLE (525 e 526) che SONO DUE ENTI UBANI SENZA DITTA CATASTALE.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 15/11/2006.

NOTAIO SANAGELANTONI SERGIO REPERTORIO N. 13610

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 15/11/2006.

NOTAIO SANANGELANTONI SERGIO REPERTORIO N. 13610

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA N. **823/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA , presentata il 30/08/2001.
PROTOCOLLO 25571

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA N. **264/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA , presentata il 19/03/2001.
PROTOCOLLO 9037 DEL 20 MARZO 2001

DIA N. **719/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE RECINZIONE CON CANCELLO CARRABILE , presentata il 09/10/2008.
PROT. 40459

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. **14799/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIPAVIMENTAZIONE ESTERNA POZZI LUCE , presentata il 16/04/2015.
PROT. 14799

CILA N. **61625/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE TETTO / IMPERMEABILIZZAZIONE , presentata il 18/12/2017

NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI N. **1451/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE R5 , rilasciata il 09/04/1974

CONCESSIONE ESECUZIONE LAVORI - VARIANTE N. **231/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE STRALCIO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE R5 .
PROT. 2340

N. **1610/1629** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RINNOVO LICENZE EDILIZIE , rilasciata il 16/12/1977

VEDASI FILE ALLEGATI N. **SUE 1434/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VEDASI FILE ALLEGATI .

PROT. 73926 DEL 23.11.2022

CILA N. **31970/06.06.2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA UNITA' ABITATIVE , presentata il 06/06/2018

SCIA N. **8791/13.02.2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MESSA IN SICUREZZA DELLO STABILE

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. VADASI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRESENZA DI ALCUNE DIFFORMITA' INTERNE ALL'APPARTAMENTO - SPESSORE NEI MURI PORTA INGRESSO.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: DPR 380 / 2001 E S.M.I.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA ED AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA E AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE : €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FERMO VIA SALVATORE PAOLETTI 18, FRAZIONE LIDO TRE ARCHI
COMPARTO R5 SCALA E

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO VIA SALVATORE PAOLETTI 18, frazione LIDO TRE ARCHI
COMPARTO R5 SCALA E per la quota di:

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

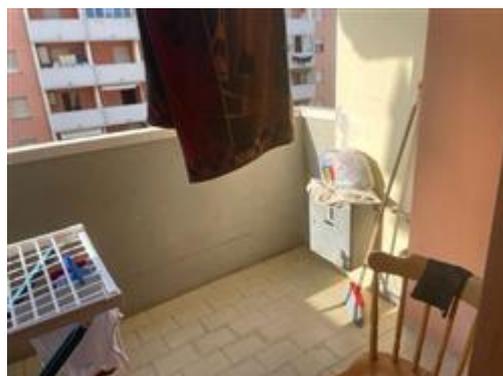
IL BENE OGGETTO DI CTU E' FORMATO DA UN APPARTAMENTO CON BALCONE SITO AL PIANO TERZO DI UN FABBRICATO IN STRUTTURA PORTANTE IN C.A. SU PIU' LIVELLI E PIU' SCALE INTERNE DI ACCESSO PER OGNI PORZIONE DI FABBRICATO, DOTATE DI ASCENSORE. L'INGRESSO DELLA SCALA - E - COME LE ALTRE SONO SOTTO UN AMPIO PORTICATO AL PIANO TERRA. LE FINITURE DELLE PARTI COMUNI SONO MEDIOCRI. IL BENE AL SUO INTERNO SI SVILUPPA CON ZONA GIORNO FORMATA DA ANGOLO COTTURA E BALCONE, DISIMPEGNO, DUE CAMERE ED UN BAGNO. LE FINITURE INTERNE SONO MEDIOCRI E NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AGLI IMPIANTI ELETTRICO, DI RISCALDAMENTO / ACQUA

SANITARIA OLTRE CHE TINTEGGIATURE ALLE PARETI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala E, ha un'altezza interna di 2,75 METRI CIRCA .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 10 sub. 125 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVADORI PAOLETTI N. 14 (DI FATTO N. 18 SCALA E COMPARTO R5), piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA DEL 15.11.2006 REPERTORIO 13610

Coerenze: IL BENE CONFINA CON SPAZI CONDOMINIALI, SCALE, CORTE, SALVO ALTRI



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: **NESSUNO**, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: **NESSUNA**.



SERVIZI

scuola elementare
farmacie
negozi al dettaglio
spazi verde
parco giochi



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:



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

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL BENE E' FORMATO DA UN APPARTAMENTO IN MEDIOCRI CONDIZIONI. ZONA GIORNO CON ANGOLO COTTURA, DISIMPEGNO, DUE CAMERE E BAGNO PRIVO DI FINESTRA. FINITURE MEDIOCRI CHE NECESSITANO DI MANUTENZIONE, FINESTRE IN LEGNO, TAPPARELLE IN PVC, PORTE IN LEGNO TAMBURATO, TINTEGGIATURA INTERNA A TEMPERA MEDIOCRE, IMPIANTI NON A NORMA CON LA NORMATIVA VIGENTE CHE NECESSITANO DI MANUTENZIONE SOPRATTUTTO IMPIANTO ELETTRICO, FINITURE IN GENERE MEDIOCRI. IL BENE POSSIEDE UN BALCONE CON CALDAIA ESTERNA MEDIOCRE. LA POTENZIALITA' DEL BENE E' LA VICINANZA AL MARE E LA SUSCETTIBILITA' A LOCARE IL BENE ANCHE PER USO TURISTICO / AFFITTI BREVI.



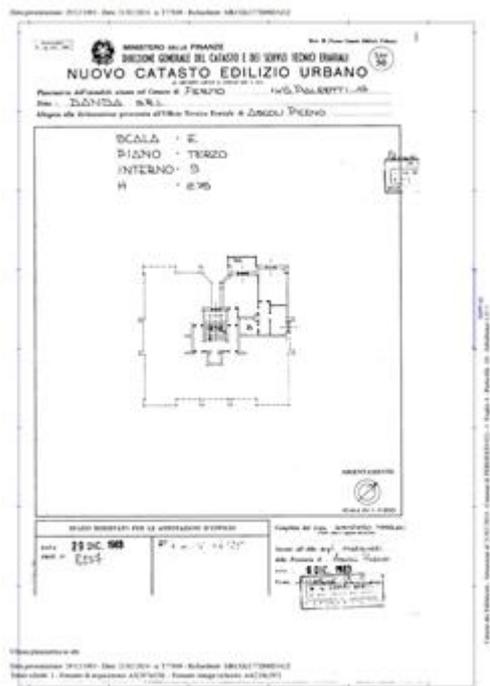


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: ZONA SAN TOMMASO
Superfici principali e secondarie: 47
Superfici accessorie:
Prezzo: 50.000,00 pari a 1.063,83 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: SAN TOMMASO / TRE ARCHI
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 97.000,00 pari a 1.276,32 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: BILOCALE
Indirizzo: VIA UMBERTO MARILUNGO - SAN TOMMASO - TRE ARCHI - FERMO
Superfici principali e secondarie: 51
Superfici accessorie:
Prezzo: 51.000,00 pari a 1.000,00 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 hanno subito aumenti rilevanti anche per il comune di Fermo (FM) / aumenti significativi a causa degli aumenti delle materie prime con una lieve eccezione fino all'anno 2020 tenuto conto dei bonus edilizi nel settore delle costruzioni che hanno aumentato i valori degli immobili residenziali, possiamo dire che il valore medio di fabbricati simili in zona ammonata ad euro / mq.catastale equivalente 1.400,00 (vedasi comparabili dinamini allegati)

Valore medio al mq. Catastale Equivalente abitazione = Euro 1.400,00
 M.q.equivalenti come da visura catastale allegata mq 68
 Valore Abitazione allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno comune di Fermo :
 • Comune Fermo Foglio 4 particella 10 sub 125 Categoria A/2 Classe 4 consistenza vani 3,5
 Piano 3 Via Salvadori Paoletti n. 14 rendita € 280,18
 MQ EQUIVALENTI CATASTALI 68 x € / mq.e. 1.400,00 = € 95.200,00
 (euronovantacinquemiladuecento/00)

Il più probabile valore di mercato del bene allo stato attuale ammonta a complessivi euro 95.200,00 (euronovantacinquemiladuecento/00)

N.B. IN SEGUITO A SOPRALLUOGO CON IL CUSTODE IL BENE E' SITO IN LOCALITA' LIDO TRE ARCHI NEL COMPARTO R5 PRESSO LA SCALA E AL CIVICO N. 18 e NON al civico 14 indicato in visura catastale come da foto allegata

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.200,00

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 hanno subito aumenti rilevanti anche per il comune di Fermo (FM) / aumenti significativi a causa degli aumenti delle materie prime con una lieve eccezione fino all'anno 2020 tenuto conto dei bonus edilizi nel settore delle costruzioni che hanno aumentato i valori degli immobili residenziali, possiamo dire che il valore medio di fabbricati simili in zona ammonata ad euro / mq.catastale equivalente 1.400,00 (vedasi comparabili dinamini allegati)

Valore medio al mq. Catastale Equivalente abitazione = Euro 1.400,00
 M.q.equivalenti come da visura catastale allegata mq 68
 Valore Abitazione allo stato attuale descritta al NCEU di Ascoli Piceno comune di Fermo :
 • Comune Fermo Foglio 4 particella 10 sub 125 Categoria A/2 Classe 4 consistenza vani 3,5
 Piano 3 Via Salvadori Paoletti n. 14 rendita € 280,18
 MQ EQUIVALENTI CATASTALI 68 x € / mq.e. 1.400,00 = € 95.200,00
 (euronovantacinquemiladuecento/00)

Il più probabile valore di mercato del bene allo stato attuale ammonta a complessivi euro 95.200,00 (euronovantacinquemiladuecento/00)

N.B. IN SEGUITO A SOPRALLUOGO CON IL CUSTODE IL BENE E' SITO IN LOCALITA' LIDO TRE ARCHI NEL COMPARTO R5 PRESSO LA SCALA E AL CIVICO N. 18 e NON al civico 14 indicato in visura catastale come da foto allegata

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, 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	0,00	0,00	95.200,00	95.200,00
				95.200,00 €	95.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LA QUOTA DI 1/2 CADAUNO NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE ED IL BENE VA VENDUTO A CORPO

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.700,00**

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: **€. 700,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.000,00**

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
GIANLUCA MARCOTULLI