



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Palmisano Milena

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
MATTEO TOMASSINI

CF:TMSMTT74R30D542L
con studio in FERMO (AP) VIA NAZIONALE 197
telefono: 3282048400
email: geom.tomassini.matteo@gmail.com
PEC: matteo.tomassini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FRANCAVILLA D'ETE Via Dante Alighieri 55, della superficie commerciale di **156,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano primo di un edificio in parte residenziale in parte magazzino/laboratorio (ex mangimificio).

La porzione di edificio in cui ricade l'abitazione si sviluppa su 4 livelli fuori terra di cui il piano terra destinato in parte a garage/rimesse ed in parte a magazzini/laboratori, l'intero piano primo occupato dall'abitazione interessata dalla procedura, l'intero piano secondo occupato da una seconda abitazione e un sottotetto accessibile esclusivamente dal piano secondo.

In aderenza a questo è presente un magazzino/laboratorio che si sviluppa per lo più al pian terreno con la presenza di una torre/silos di circa 6 piani di altezza.

L'edificio al piano terra presenta sull'angolo nord-ovest una corte condominiale senza recinzione.

L'edificio ha una struttura portante in parte in muratura ed in parte in c.a., con solai di interpiano e di copertura in laterocemento.

Le facciate sono tutte intonacate e tinteggiate.

Sul prospetto ovest sono presenti due balconi a sbalzo con solette presumibilmente in c.a. con parapetti in ringhiere in metallo verniciato.

Le unità che compongono il presente lotto sono costituite da un'abitazione al piano primo con garage di pertinenza al piano terra.

Va detto che l'abitazione aveva inizialmente anche una cantina di pertinenza al piano terra, ma vista l'impossibilità di accesso diretto è stata, dopo autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, presentata una variazione catastale per stralciare detta pertinenza.

L'accesso all'abitazione avviene da scala interna condominiale sprovvista di ascensore, alla quale si accede direttamente dalla corte condominiale dopo aver superato alcuni gradini posti all'esterno del fabbricato.

L'abitazione è composta da: soggiorno, stanza da pranzo con annesso retrocucina, tre camere, bagno, disimpegno, balcone sul lato ovest e ampio terrazzo sul lato est.

I locali presentano tutti un'altezza di 3.00m circa, un paio di locali presentano un'altezza di circa 2.94m.

Internamente l'abitazione presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti per lo più in piastrelle di marmettoni e nel bagno anche in monocottura; i rivestimenti sono tutti in monocottura.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in legno con vetro singolo. Mentre il portoncino di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburate.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto termico con caldaia a gasolio centralizzata (posta al piano terra) e radiatori nelle varie stanze;
- idrico-sanitario. L'acqua calda viene prodotta con boiler elettrico presente nel bagno;
- elettrico.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non a norma. L'accesso al locale centrale termica avviene attraversando locali di altra proprietà.

Il terrazzo presenta alcuni gradini che permettono l'accesso alla copertura dei locali adiacenti delimitati attualmente con una ringhiera in metallo.

Il garage di pertinenza è posto, come detto, al piano terra con accesso diretto dalla corte comune attraverso una porta in metallo e vetri di dimensioni ridotte (non permette l'accesso ad un autoveicolo).

All'interno del locale è presente un accesso diretto sulle scale condominiali che attualmente risulta chiuso con muro in laterizio (nelle planimetrie catastali è presente la porta di accesso).

Il garage identificato sulla planimetria catastale non è chiaramente individuabile sul posto, ciò dato dal fatto che il divisorio riportato nelle planimetrie che dovrebbe dividerlo dal locale adiacente non è presente.

Quindi vi sarà la necessità da parte di chi si aggiudicherà l'immobile di realizzare detto divisorio previa presentazione delle opportune pratiche.

Internamente le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è costituito da una soletta in cemento liscio.

All'interno del locale sono presenti 3 contatori che servono i due appartamenti e il locale laboratorio (mangimificio). Questi, previo accordo con gli altri proprietari, dovranno essere spostati in zona condominiale tipo il vano scale.

L'edificio ha la necessità di lavori di manutenzione, in particolare il cornicione come anche i balconi presentano evidenti segni di distacco di calcestruzzo ammalorato.

Anche l'abitazione necessita di interventi di manutenzione straordinaria volti al rifacimento degli impianti, del bagno, la sostituzione degli infissi esterni, interventi sul terrazzo per la presenza di infiltrazioni di acqua che stanno provocando il distacco delle pignatte del solaio nella cantina sottostante, e di tutti gli interventi conseguenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 m..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 120 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 213,81 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 47, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione AP0091427 del 13/11/2023

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1967.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 120 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 10,79 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 47, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **156,17 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **14,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.185,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Data della valutazione:	18/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da ricerche alla conservatoria dei RR.II. sul portale Sister confrontata con la relazione notarile allegata alla procedura si sono riscontrate le iscrizioni e pignoramenti riportati al punto 4.2

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**, iscritta il 01/06/2016 a Fermo ai nn. R.P. n.630 R.G. n.3420, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 105.000,00.

Importo capitale: € 70.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a fg.6 part.120 sub.10-13

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/07/2020 a Fermo ai nn. R.P. n.3128 e R.G. n.4378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a fg.6 part.120 sub.10-13

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:

Il fabbricato non risulta essere costituito in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della relazione notarile allegata al fascicolo di causa e da un confronto con le trascrizioni rilevate sul portale sister sono state individuati i seguenti titoli

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PIENA PROPRIETA, in forza di atto di compravendita (dal 04/05/2005), trascritto il 12/05/2005 a Fermo ai nn. R.P. 2435

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione testamentaria (dal 30/09/2000 fino al 04/05/2005), registrato il 06/02/2001, trascritto il 17/08/2001 ai nn. r.p.3991.

Con accettazione tacita all'eredità trascritta in data a 28/06/2016 al n.ro 2777 r.p.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di denuncia di successione testamentaria (dal 30/09/2000 fino al 11/02/2002), registrato il 06/02/2001, trascritto il 17/08/2001 ai nn. r.p. 3991

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 PIENA PROPRIETA, in forza di denuncia di successione testamentaria (dal 11/02/2002 fino al 04/05/2005), registrato il 18/07/2002, trascritto il 02/09/2002 ai nn. R.P. 4617.

Con accettazione tacita all'eredità trascritta in data a 28/06/2016 al n.ro 2777 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti mezzo PEC il comune di Francavilla D'Ete mi ha inviato le pratiche edilizie e le autorizzazioni di agibilità riportate di seguito.

La costruzione dell'edificio è iniziata in data antecedente al 1960 successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione prot.1381 del 14/09/1963, con la quale venne autorizzata la costruzione di un magazzino al piano terra adiacente al fabbricato che ospita le abitazioni (che all'epoca si sviluppava su due livelli), la realizzazione del balcone al piano primo, la modifica delle aperture sulla facciata ovest del fabbricato;
- Licenza di Costruzione prot.936 del 15/07/1967, con la quale venne autorizzata la costruzione di un laboratorio artigiano e Silos per cereali e mangimi occupante buona parte del piano terra della casa sviluppandosi anche verso sud e est del fabbricato;
- Licenza di Costruzione prot.1503 del 05/12/1967, con la quale venne autorizzata la modifica della costruzione di cui alla Licenza n.936;

- Licenza di Costruzione prot.1612 del 05/12/1967, con la quale venne autorizzata la sopraelevazione del fabbricato di civile abitazione riguardante sia il corpo di fabbrica dove oggi sono presenti le due abitazioni che il magazzino adiacente autorizzato con Licenza n.936;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n.903 rif. Pr.893/86 del 27/04/1990, riguardante: mutamento della destinazione d'uso al piano 2° da servizi a locali abitazione Anno 1976, Variazioni prospettiche anno 1976, Modifiche alla copertura – da tetto a 2 falde a padiglione senza aumento di volume anno 1976. Della sanatoria non sono presenti agli atti elaborati grafici ma esclusivamente la Concessione e suoi allegati. Nella stessa sanatoria sono presenti documenti per interventi di modifiche interne al piano Terra, primo e secondo del corpo ospitante le abitazioni, presentati con comunicazione del 30/06/1986 prot.1485.

Sono state poi rilasciate le seguenti abitabilità:

- Autorizzazione di Agibilità prot.302 del 02/12/1971, riguardante la costruzione del laboratorio e del silos;
- Autorizzazione di abitabilità prot.165 pratica n.20 del 25/02/1971 riguardante la pratica edilizia del 05/12/1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. prot.1381**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per la costruzione di un magazzino in via Ripa, rilasciata il 14/09/1963

Licenza di Costruzione **N. prot.936**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di laboratorio artigiano e Silos per cereali e mangimi, rilasciata il 15/07/1967, agibilità del 02/12/1971 con il n. prot.302 di protocollo

Licenza di Costruzione **N. prot.1503**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche e aggiunte al progetto di costruzione di Silos e annessi, rilasciata il 05/12/1967, agibilità del 02/12/1971 con il n. prot. 302 di protocollo

Licenza di Costruzione **N. prot.1612**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione in via Ripa, rilasciata il 05/12/1967, agibilità del 25/02/1971 con il n. prot. 165 di protocollo

Concessione in sanatoria **N. n.903 rif.893/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria abusi vari, rilasciata il 27/04/1990

N. prot. 1485, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione opere interne , presentata il 30/06/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo sul posto è stato effettuato un rilievo delle unità e dal confronto di questo con le varie pratiche edilizie è emerso quanto segue:

1. Nel progetto allegato alla Licenza di Costruzione prot.1612 del 05/12/1967 si prevedeva oltre alla modifica e l'ampliamento dell'abitazione già presente al piano primo (mai realizzata), anche la modifica dell'altezza interna a m.3.80. Inoltre l'altezza interna del piano terra era

- prevista a 3.20m. e i solai di interpiano erano previsti con uno spessore di cm.20. Sul posto l'altezza rilevata del piano primo per lo più si attesta sui m.3.00 circa anche se in un paio di stanze è di poco inferiore (2.94m circa). L'altezza interna del piano terra è di poco maggiore a quella di progetto, il locale garage/laboratorio, così come si trova oggi sul posto, presenta un'altezza media di circa 3.30m (3.35 in corrispondenza dell'ingresso e 3.25 alla fine del locale);
2. La distribuzione interna del piano primo non corrisponde con quanto riportato nell'elaborato allegato alla domanda di sanatoria per modifiche interne. Sul posto è stato realizzato un bagno ricavato in parte della superficie della camera e quello che era indicato come Wc è stato suddiviso in due parti di cui una collegata direttamente al nuovo bagno dove è stata collocata la vasca da bagno, mentre il resto è stato collegato alla cucina ed è tutt'ora utilizzato come retrocucina;
 3. La forma del locale utilizzato come centrale termica non corrisponde con quella riportata nell'elaborato grafico allegato alla sanatoria per modifiche interne;
 4. La destinazione dei locali al piano terra nel progetto era prevista come laboratorio mentre catastalmente è stata censita come garage

Le differenze rilevate potrebbero essere regolarizzate come segue:

Punti 1-2-3: deve essere presentato un progetto per la sanatoria dell'abitazione al piano primo e della forma della centrale termica (che dovrà prevedere anche una sanatoria dal punto di vista strutturale visto che per il collegamento del bagno con la porzione dell'ex wc è stata interessata una parete portante) e nella stessa procedura rappresentare correttamente l'edificio così come presente oggi sul posto.

Il sottoscritto ritiene che le modifiche alle altezze possano ricondursi ad una ridistribuzione dei volumi avvenuta durante la sopraelevazione, infatti, dalle misure che si sono rilevate sia delle altezze di ogni piano compreso il sottotetto che dei solai di interpiano sembrerebbe che non ci sia stato un aumento volumetrico. Quindi dette modifiche possano essere ricomprese in quanto previsto all'art.9bis della L.R.14/2015 s.m.i.

Punto 4: bisognerà rettificare l'accatastamento trasformando la destinazione d'uso a laboratorio categoria catastale C/3. In alternativa andrà presentata una pratica per la variazione della destinazione d'uso dell'unità.

Si tiene a precisare che le soluzioni proposte sulla regolarità/regolarizzazione edilizia potrebbero trovare differenze interpretative da parte degli uffici comunali.

In merito alla conformità catastale va detto che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli riportati nella presente perizia. Ciò è dovuto al fatto che è stata presentata, previa autorizzazione del G.E., una variazione catastale per lo stralcio del locale cantina che risulta non direttamente accessibile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione del piano primo e diversa altezza rispetto al progetto approvato (normativa di riferimento: dpr 380/01 s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia e strutturale: €4.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione catastale errata.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale spese tecniche e diritti: €400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FRANCAVILLA D'ETE VIA DANTE ALIGHIERI 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA D'ETE Via Dante Alighieri 55, della superficie commerciale di **156,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano primo di un edificio in parte residenziale in parte magazzino/laboratorio (ex mangimificio).

La porzione di edificio in cui ricade l'abitazione si sviluppa su 4 livelli fuori terra di cui il piano terra destinato in parte a garage/rimesse ed in parte a magazzini/laboratori, l'intero piano primo occupato dall'abitazione interessata dalla procedura, l'intero piano secondo occupato da una seconda abitazione e un sottotetto accessibile esclusivamente dal piano secondo.

In aderenza a questo è presente un magazzino/laboratorio che si sviluppa per lo più al pian terreno con la presenza di una torre/silos di circa 6 piani di altezza.

L'edificio al piano terra presenta sull'angolo nord-ovest una corte condominiale senza recinzione.

L'edificio ha una struttura portante in parte in muratura ed in parte in c.a., con solai di interpiano e di copertura in laterocemento.

Le facciate sono tutte intonacate e tinteggiate.

Sul prospetto ovest sono presenti due balconi a sbalzo con solette presumibilmente in c.a. con parapetti in ringhiere in metallo verniciato.

Le unità che compongono il presente lotto sono costituite da un'abitazione al piano primo con garage di pertinenza al piano terra.

Va detto che l'abitazione aveva inizialmente anche una cantina di pertinenza al piano terra, ma vista l'impossibilità di accesso diretto è stata, dopo autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, presentata una variazione catastale per stralciare detta pertinenza.

L'accesso all'abitazione avviene da scala interna condominiale sprovvista di ascensore, alla quale si accede direttamente dalla corte condominiale dopo aver superato alcuni gradini posti all'esterno del fabbricato.

L'abitazione è composta da: soggiorno, stanza da pranzo con annesso retrocucina, tre camere, bagno, disimpegno, balcone sul lato ovest e ampio terrazzo sul lato est.

I locali presentano tutti un'altezza di 3.00m circa, un paio di locali presentano un'altezza di circa 2.94m.

Internamente l'abitazione presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti per lo più in piastrelle di marmettoni e nel bagno anche in monocottura; i rivestimenti sono tutti in monocottura.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in legno con vetro singolo. Mentre il portoncino di ingresso è in legno e le porte interne in legno tamburate.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti:

- impianto termico con caldaia a gasolio centralizzata (posta al piano terra) e radiatori nelle varie stanze;
- idrico-sanitario. L'acqua calda viene prodotta con boiler elettrico presente nel bagno;
- elettrico.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non a norma. L'accesso al locale centrale termica avviene attraversando locali di altra proprietà.

Il terrazzo presenta alcuni gradini che permettono l'accesso alla copertura dei locali adiacenti delimitati attualmente con una ringhiera in metallo.

Il garage di pertinenza è posto, come detto, al piano terra con accesso diretto dalla corte comune attraverso una porta in metallo e vetri di dimensioni ridotte (non permette l'accesso ad un autoveicolo).

All'interno del locale è presente un accesso diretto sulle scale condominiali che attualmente risulta chiuso con muro in laterizio (nelle planimetrie catastali è presente la porta di accesso).

Il garage identificato sulla planimetria catastale non è chiaramente individuabile sul posto, ciò dato dal fatto che il divisorio riportato nelle planimetrie che dovrebbe dividerlo dal locale adiacente non è presente.

Quindi vi sarà la necessità da parte di chi si aggiudicherà l'immobile di realizzare detto divisorio previa presentazione delle opportune pratiche.

Internamente le pareti e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è costituito da una soletta in cemento liscio.

All'interno del locale sono presenti 3 contatori che servono i due appartamenti e il locale laboratorio (mangimificio). Questi, previo accordo con gli altri proprietari, dovranno essere spostati in zona condominiale tipo il vano scale.

L'edificio ha la necessità di lavori di manutenzione, in particolare il cornicione come anche i balconi presentano evidenti segni di distacco di calcestruzzo ammalorato.

Anche l'abitazione necessita di interventi di manutenzione straordinaria volti al rifacimento degli impianti, del bagno, la sostituzione degli infissi esterni, interventi sul terrazzo per la presenza di infiltrazioni di acqua che stanno provocando il distacco delle pignatte del solaio nella cantina sottostante, e di tutti gli interventi conseguenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 m..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 120 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 213,81 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 47, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione AP0091427 del 13/11/2023

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	130,00	x	100 %	=	130,00
balcone	16,50	x	50 %	=	8,25
terrazzo	44,80	x	40 %	=	17,92
Totale:	191,30				156,17

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 120 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita 10,79 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri 47, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	28,00	x	50 %	=	14,00
Totale:	28,00				14,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale buono stato, terzo piano, Francavilla d'Ete

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 572,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/11/2023

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: abitazioni con garage

Indirizzo: Via giardino snc - fg.8 p.508

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 88.000,00 pari a 398,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/11/2023

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: abitazione con garage

Indirizzo: via San Carlo snc

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie: 43

Prezzo: 36.158,00 pari a 233,28 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia delle entrate - OMI (16/11/2023)

Valore minimo: 470,00

Valore massimo: 680,00

Note: Abitazioni di tipo economico stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per individuare il valore al metro quadrato da tribuire al bene interessato dalla procedura si sono effettuate varie ricerche. Dapprima si sono cercati immobili compravenduti negli ultimi 3/4 anni e dalla ricerca ne sono stati individuati solamente due nei pressi di quello interessato. Poi si è fatta una ricerca sul portale immobiliare.it per individuare annunci immobiliari ed è stato individuato un immobile con caratteristiche simili a quello interessato e per finire si è fatta una ricerca sul portale dell'agenzia delle entrate per individuare i valori OMI nella zona.

Da queste ricerche ne è scaturito che, tralasciando il bene con un valore al mq. inferiore alle 250,00 €/mq, per il resto i valori si attestano tra le 400,00 e le 680,00 (valore massimo OMI).

Quindi considerato lo stato dell'immobile, la necessità di rifare gli impianti, considerati i lavori da effettuare sul terrazzo per le infiltrazioni, si è considerato che il valore congruo al metro quadro da assegnare possa essere di 500,00€/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	156,17	x	500,00	=	78.085,00
Valore superficie accessori:	14,00	x	500,00	=	7.000,00
					<hr/> 85.085,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.085,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.085,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto come meglio riportato alla voce "sviluppo valutazione" è stato valutato in base al valore al metro quadrato di superficie utile lorda sulla base dei prezzi della zona. Si è tenuto conto poi dello stato di manutenzione. Dal valore scaturito dal calcolo si sono sottratti i costi per le sanatorie edilizie e catastali ed è stato applicato, alla fine, una ulteriore decurtazione percentuale per individuare il più corretto valore per l'immediata vendita giudiziaria oltre che per eventuali vizi non riscontrati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Portale SISTER, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Portale SISTER, ufficio tecnico di Comune di Francavilla D'Ete, agenzie: sito immobiliare.it, ed inoltre: comparabiliitalia.it

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	156,17	14,00	85.085,00	85.085,00
				85.085,00 €	85.085,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.185,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 12.027,75**

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: **€. 157,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00**

data 18/11/2023

il tecnico incaricato
MATTEO TOMASSINI