



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA  
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DELLA BCC NPLS 2020 S.R.L.)

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

GIUDICE  
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE  
IVG Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO

**Monia Ferroni**

CF:FRMNO73C53G920V  
con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi, 211  
telefono: 0734340101  
fax: 0734671127  
email: moniaferroni.arch@gmail.com  
PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Monia Ferroni  
Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** villa singola a ALTIDONA CONTRADA BARBOLANO 22, quartiere SVARCHI, della superficie commerciale di **349,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile si trova in zona agricola e panoramica di Altidona, raggiungibile dalla Strada Provinciale 2, distante circa 4,5 Km dal mare. La villa si trova all'interno di una corte recintata, esclusiva, bene comune non censibile di circa 1100 mq (SUB1). La recinzione, in muratura e cancellate in ferro, è dotata sia di un ingresso con cancello carrabile che di un ingresso con cancello pedonale prospicienti la strada comunale bianca non asfaltata, contrada Barbolano. La stessa raggiunge la strada Provinciale 2 che collega Marina di Altidona al borgo storico di Altidona.

La villa, la cui costruzione risale agli inizi degli anni '70 è composta da un piano terra, un piano primo e un piano secondo mansardato, tutti collegati tra loro da una scala interna. Costruita con struttura portante in cemento armato a travi e colonne, con tamponature in laterizio e intonaco, con un tetto a due falde e due importanti abbaini, l'intera copertura definita con tegole in terracotta. Gli infissi per la maggior parte sono costituiti da finestre in legno senza vetro termico e persiane in legno, fatta eccezione per gli infissi del piano terra, ristrutturato nell'anno 2000, che ha persiane in alluminio e finestre in legno con vetrotermico. Anche al piano secondo sono stati sostituiti alcuni infissi. I portoni d'ingresso sono in legno al piano primo e blindato al piano terra, quindi quest'ultimo presenta sia un ingresso indipendente che un ingresso dalla scala interna che collega i tre piani. L'immobile non è servito dalla linea del metano comunale, per cui le caldaie e i fornelli vengono alimentati a GPL attraverso un serbatoio interrato nella corte; invece l'impianto di fognatura avviene con vasca imhoof. La recinzione in cemento armato presenta alcuni segni di dissesto e ammaloramento a causa dell'ossidazione dei ferri, esternamente l'immobile non è stato mai interessato da interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria dall'epoca della sua costruzione. La grande corte in parte è pavimentata in parte tenuta a prato.

Il PIANO TERRA è così costituito : un grande open space per cucina, pranzo e soggiorno, con la presenza di un caminetto in legno e pavimento in parquet, collegato ad un corridoio che da accesso attraverso porte in legno bugnate a tre camere da letto, un bagno e una cabina armadio posta nella zona interrata dell'abitazione; sempre da questo corridoio si accede ad una scala in legno che conduce al piano primo. Tutti i pavimenti sono in parquet, fatta eccezione per quello del bagno che è in ceramica come pure il suo rivestimento alto due metri. Il riscaldamento è assicurato da termosifoni in acciaio collegati alla caldaia posta nel vano tecnico adiacente l'appartamento. Il tutto restaurato nell'anno 2000, compresi gli impianti, autonomi, il quadro elettrico è posto nel corridoio della zona notte. Il bagno e la cabina armadio, che ricordo essere un locale interrato, sono interessati da fenomeni di umidità; per il bagno si tratta di condensa, per la stanza armadio probabilmente l'umidità è dovuta alla mancanza di un adeguato isolamento della muratura perimetrale dal contatto con la terra. Tutti gli ambienti di questo piano hanno un'altezza tra i 245 e i 247 cm e tutte le pareti, fatta eccezione per quella a nord dove è posto l'ingresso, non sono totalmente fuori terra, una parte di loro rimangono interrate per altezze differenti.

Il PIANO PRIMO ha accesso diretto dall'esterno attraverso una breve scalinata che insiste sulla corte comune. Questo appartamento non ha subito particolari manutenzioni, quindi pavimentazioni, infissi, impianti tecnologici sono rimasti quelli originari degli anni di costruzione. Lo stesso è costituito da un grande salone con zona pranzo, dal quale si accede attraverso porte finestre ad un balcone che gira



tra il lato nord ed il lato est, una cucina abitabile, tre camere da letto di cui una con bagno e di un ulteriore bagno, più un corridoio. La zona giorno ha pavimenti in monocottura come la cucina piastrellata a due metri dove insiste anche un caminetto in muratura, invece la zona notte presenta pavimentazioni in moquette; i bagni sono tutti piastrellati con monocottura fino a due metri. I termosifoni sono in ghisa e si riscaldano attraverso una caldaia posta nel balcone più piccolo lato nord. Tutti gli infissi esterni sono in legno senza vetro termico necessari di un intervento di ristrutturazione; le porte interne sono in legno bugnate e il portone d'ingresso è in legno di tipo NO blindato. L'impianto elettrico di questo appartamento serve anche il piano secondo mansardato. All'interno dell'appartamento diverse stanze sono interessate da fenomeni di umidità da condensa che si manifesta a seguito di un deposito di aria calda e umida su una superficie fredda, formando così sulle superfici murarie le classiche macchie di muffa grigio/verde, fenomeno accentuato anche dal fatto che l'appartamento non viene imbiancato da svariati anni. Alcune camere da letto presentano anche vecchie carte da parati. Esternamente i muretti dei balconi presentano delle rotture causate dall'ossidazione dei ferri del cemento armato.

Il PIANO SECONDO MANSARDATO si raggiunge attraverso una scala in legno collegata ad un piccolo androne posto al piano primo che da sulla scalinata che conduce alla corte esterna, quindi l'ingresso può ritenersi quasi autonomo. Lo stesso è composto da una cucina con abbaino finestrato, un bagno e due camere tra cui una con abbaino, più vi è un altro locale adiacente alla cucina, senza finestre, che al momento viene utilizzato come ulteriore camera da letto. La cucina ha pavimento in legno e un caminetto in muratura, la stessa accoglie anche la caldaia che riscalda i termosifoni in ghisa. Le restanti stanze hanno pavimento in monocottura, come pure il bagno con vasca e rivestimento in ceramica alto due metri. Le porte interne sono bugnate in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno senza vetro termico, necessari di una ristrutturazione. Il piano mansardato ha una altezza che va dai 120 cm nella parte più bassa ai 330 cm nel suo colmo. Inoltre vi sono due grandi ripostigli laterali collocati nella parte più bassa del tetto, accessibili dall'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 245, 290, 225 media. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, indirizzo catastale: CONTRADA BARBOLANO n. 22 , piano: Piano T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2024 Pratica n. AP0020153 in atti dal 26/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20153.1/2024)  
Coerenze: Confina a sud-ovest con particella 124, a sud-est con particella 351, a nord-est con particella 121, a nor-ovest con strada comunale particella 122  
Trattasi di bene comune non censibile, un'area corte di circa 1.000 mq
- foglio 5 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Barbolano 22, piano: terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2024 Pratica n. AP0020153 in atti dal 26/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20153.1/2024)  
Coerenze: confina con la SUB 1, Bene Comune Non Censibile
- foglio 5 particella 123 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Barbolano 22, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da AP0020153 in atti dal 26/03/2024 VARIAZIONE  
Coerenze: Confina con SUB 1, Bene Comune Non Censibile, Sub 2 e Sub 4
- foglio 5 particella 123 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 49,42 Euro, indirizzo catastale: Contrada Barbolano 22, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2024 Pratica n. AP0020157 in atti dal 26/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20157.1/2024)  
Coerenze: Confina con SUB1, Sub 2 e Sub 3



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	349,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.665,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 300.000,00
Data della valutazione:	19/10/2024

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

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

Nell'appartamento al piano primo, più mansarda al piano secondo, risulta risiedere l'esecutata

insieme ai suoi due figli maschi tutti maggiorenni. Il figlio disabile

soggiorna al piano secondo, gli altri due componenti della famiglia al piano primo.

Invece la figlia della signora , anch'essa adulta, risiede al piano terra.

## 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 provve. 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 16/07/2015 a firma di DI TUORO GIUSEPPE ai nn. 9650/3468 di repertorio, iscritta il 17/07/2015 a FERMO ai nn. 4769/734, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 360.000,00 euro.



Importo capitale: 180.000,00 euro.

Durata ipoteca: 16 anni.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA :

nata il 16/05/1968 a Roma

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 09/01/2024 a Fermo ai nn. 2467, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto alla signora \_\_\_\_\_ per 1/1 di piena proprietà, con Atto Notarile di Compravendita a rogito del notaio Vittorio Rossetti di Porto San Giorgio, stipulato in data 30/10/1979 rep 97747, trascritto presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 09/11/1979 al n. 4300

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/10/1979), con atto stipulato il 30/10/1979 a firma di Rossetti Vittorio ai nn. 97747 di repertorio, trascritto il 09/11/1979 a Fermo ai nn. 4300

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 360 N. 17/1973 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 22/02/1973 con il n. PROT. N 360 di protocollo

VARIANTE N. VARIANTE alla 17/73 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE RECINZIONE E VARIANTI AL FABBRICATO INTERNE ED ESTERNE, presentata il 13/11/1982 con il n. 1867 di protocollo, rilasciata il 13/11/1982 con il n. 1867 di protocollo, agibilità del 03/08/1983 con il n. 30/10/82 di protocollo



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **CONCESSIONE N. 95** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SBANCAMENTO PIANO SEMINTERRATO , rilasciata il 23/06/2001 con il n. 1162/86 di protocollo

DICHIARAZIONE DI ASSEVERAMENTO PER INIZIO ATTIVITA' N. **D.I.A.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL PIANO SEMINTERRATO DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 12/02/2000 con il n. 631 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PIANO TERRA

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. Approvazione con D.C.C. n. 29 del 01/09/2022 Con recepimento dei rilievi formulati nel Decreto del Presidente della provincia di fermo n. 78/2022, l'immobile ricade in zona art.32 - Sottozona E3 - di riqualificazione ecologica / AREE PER RILEVANZA DEI VALORI PAESAGGISTICI -AMBIENTALI (a rt.23del P.P.A.R ) Aree "B" di rilevante valore / . Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono consentiti i seguenti usi del suolo e degli edifici: G - usi connessi allo sfruttamento delle risorse del suolo G1 - usi produttivi agricoli - coltivazioni (seminativo industriale) G2 - usi produttivi agricoli - coltivazioni legnose G3 - usi produttivi agricoli - coltivazioni ortofrutticole G5 - vivaismo G7 - pastorizia B - attività agricola e zootecnica B1 - magazzino e deposito per attività agricole e ricovero animali R - uso residenziale R1 - residenza civile R2 - residenza agricola R3 - residenza turistica R4 - residenza collettiva CS - uso commerciale di servizio CS11 - agriturismo CS12 - country houses Non sono ammesse nuove costruzioni od ampliamenti delle costruzioni esistenti. Non sono consentiti gli interventi t2 e t4 di cui all'art.10 delle presenti norme. E' prevista la redazione di un progetto unitario di iniziativa pubblica, esteso almeno ad una singola sottozona (E3a,E3b,E3c), che stabilisca: - L'organizzazione formale e funzionale degli spazi e degli edifici esistenti finalizzata alla valorizzazione turistica ed ambientale della zona. - I soggetti e le modalità di attuazione degli interventi previsti - Le forme atte a garantire che l'insieme degli interventi comporti il complessivo miglioramento ed arricchimento delle condizioni ambientali ed ecologiche del territorio. - L'avvio di programmi ed accordi tesi a favorire lo sviluppo dell'agricoltura biologica. - La distribuzione funzionale delle destinazioni d'uso consentite. Per le sole sottozone che individuano i pianori alti di Altidona e M.Aprutino (E3a,b - tav.P2), sulla base del progetto unitario, è consentito inoltre : PIANO REGOLATORE GENERALE - Aggiornamento ottobre 2021 Norme Tecniche di Attuazione 42 - Gli usi CS - uso commerciale di servizio CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello CS6 - residences e case albergo CS12 - country houses È ammessa la realizzazione di accessori strettamente necessari ai fini dell'utilizzo agricolo del fondo; la reale necessità dovrà risultare da un piano aziendale e comunque entro i limiti e con le modalità previste dalla L.R. n.13/90. Anche per le zone E3 valgono le disposizioni riportate nel precedente art.31 delle presenti norme relativamente all'applicazione degli standards ambientali e degli ambiti di tutela della vegetazione esistente, con il seguente adeguamento dei parametri: L'edificio è nomenclato come "56C" : Edifici rurali privi di interesse storico-architettonico,

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) DIVERSE PARTIZIONI INTERNE E DIVERSO USO



DEGLI AMBIENTI AL PIANO TERRA 2) DIVERSE PARTIZIONI INTERNE AL PIANO PRIMO  
3) DIVERSE PARTIZIONI INTERNE E USO DEGLI AMBIENTI AL PIANO SECONDO  
MANSARDATO 4) DIFFORMITA' PROSPETTICHE RIGUARDANTI LE APERTURE DI PORTE  
E FINESTRE (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 36 bis del TU Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità \_ SCIA IN SANATORIA

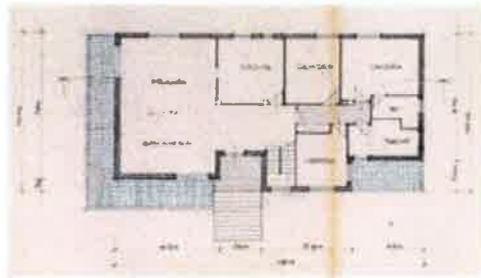
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

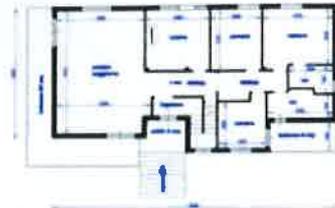
- Diritti di segreteria più spese tecniche per la pratica edilizia: €.4.000,00
- oblazione per sanare le difformità prospettiche, secondo l'art. 36-bis, comm. 5, lett. b del T.U.E.: €.3.000,00
- oblazione per sanare le difformità riferite alle partizioni interne dell'immobile, secondo l'art. 36 bis, comm. 5 , lett. b del T.U.E. Considerato per i sub 2,3 e 4: €.1.548,00
- CERTIFICATO APE: €.200,00

DIFFORMITA' DA SANARE : - PROSPETTI - Lievi modifiche dei prospetti riguardanti le aperture di porte e finestre, inoltre non è avvenuta la dichiarazione dell'apertura di altre 4 finestre a livello del piano terra. - PIANO TERRA - questo piano attualmente viene utilizzato a scopo ABITATIVO, anziché a scopo accessorio dell'abitazione principale, quindi prevede la permanenza prolungata di persone condizione ad oggi non sanabile secondo l'art. 36 bis comma 1, quindi deve essere ripristinato il suo uso a locali accessori, quali magazzino, cantina, lavanderia e garage, come descritto nel suo ultimo atto abilitativo. Invece per quanto riguarda le diverse partizioni interne, le stesse possono essere sanate, come pure le finestre aperte e non dichiarate. PIANO PRIMO - lo stesso presenta diverse partizioni interne rispetto allo stato licenziato, in special modo nel punto dove è collocato l'ingresso e la scala che conduce al piano superiore. Mentre nello stato licenziato questo era un unico ambiente, nello stato attuale, questo spazio è stato realizzato in maniera tale da rendere la scala separata dal piano primo. Inoltre si riscontrano delle difformità sulle dimensioni e posizioni di alcune finestre. PIANO SECONDO MANSARDA - Questo piano dichiarato ad uso accessori dell'abitazione principale al piano primo, quali soffitta, servizi, stileria e ripostigli, viene invece utilizzato a scopo residenziale, cioè a permanenza continua delle persone, condizione ad oggi non sanabile secondo l'art. 36 bis comma 1, quindi deve essere ripristinato il suo uso a locali accessori, considerate le attuali altezze medie. Possono invece essere sanate le diverse partizioni interne degli spazi. Risultano inoltre diverse le misure del perimetro esterno della sagoma dell'edificio, le stesse comportano lievi differenze, con una superficie della sagoma leggermente inferiore rispetto a quella dichiarata nei titoli abilitativi. Come pure risultano differenti le misure dei piani interni tra quelle rilevate e quelle dichiarate; per cui il piano terra è dichiarato alto 230 cm, invece è alto 247 cm, il piano primo è dichiarato alto 300 cm invece è alto 290 cm, il piano secondo sottotetto è dichiarato avere una altezza minima pari a 120 cm e una altezza massima pari a 345 cm, invece ha una altezza massima pari a 330 cm. Nonostante queste differenze, rimane invariato il calcolo delle altezze medie tra quello dichiarato e quello rilevato, in quanto le differenze riscontrate si compensano con quelle dichiarate. Sarebbe opportuno, nel momento in cui si va a redigere la pratica per sanare le difformità interne, di rettificare tutti i parametri su descritti.



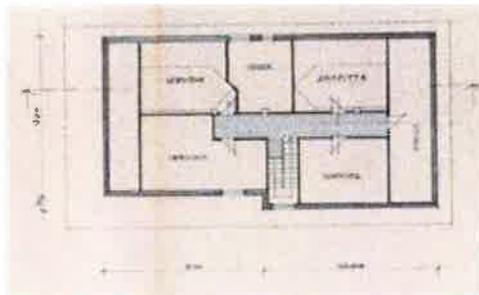


piano terra licenziato



planimetria piano terra b 200 - 000 220 mq - balconi 27 mq  
Catasto S.C.A.C. 1280 mq

piano terra realizzato

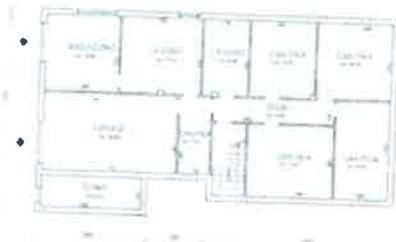


piano sottotetto licenziato



planimetria piano sottotetto  
b 200 mq - 000 mq coperto di h. 200 cm = 100 mq

piano sottotetto realizzato



piano seminterrato licenziato



planimetria piano seminterrato b 247 - 000 240 mq - locale tecnico 13 mq

piano seminterrato realizzato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverse partizioni interne del piano terra, primo e secondo (normativa di riferimento: DL 78/2010 CONFORMITÀ CATASTALE )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ATR 36 bis del TU

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE in DOCFA, più SPESE TECNICHE :  
€ 3.000,00

Dopo aver presentato Istanza di Sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per le difformità delle partizioni interne dei sub 2,3 e 4; è necessario presentare un aggiornamento Docfa per regolarizzare le planimetrie catastali.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALTIDONA CONTRADA BARBOLANO 22, QUARTIERE SVARCHI

### VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a ALTIDONA CONTRADA BARBOLANO 22, quartiere SVARCHI, della superficie commerciale di **349,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile si trova in zona agricola e panoramica di Altidona, raggiungibile dalla Strada Provinciale 2, distante circa 4,5 Km dal mare. La villa si trova all'interno di una corte recintata, esclusiva, bene comune non censibile di circa 1100 mq (SUB1). La recinzione, in muratura e cancellate in ferro, è dotata sia di un ingresso con cancello carrabile che di un ingresso con cancello pedonale prospicienti la strada comunale bianca non asfaltata, contrada Barbolano. La stessa raggiunge la strada Provinciale 2 che collega Marina di Altidona al borgo storico di Altidona.

La villa, la cui costruzione risale agli inizi degli anni '70 è composta da un piano terra, un piano primo e un piano secondo mansardato, tutti collegati tra loro da una scala interna. Costruita con struttura portante in cemento armato a travi e colonne, con tamponature in laterizio e intonaco, con un tetto a due falde e due importanti abbaini, l'intera copertura definita con tegole in terracotta. Gli infissi per la maggior parte sono costituiti da finestre in legno senza vetro termico e persiane in legno, fatta eccezione per gli infissi del piano terra, ristrutturato nell'anno 2000, che ha persiane in alluminio e finestre in legno con vetrotermico. Anche al piano secondo sono stati sostituiti alcuni infissi. I portoni d'ingresso sono in legno al piano primo e blindato al piano terra, quindi quest'ultimo presenta sia un ingresso indipendente che un ingresso dalla scala interna che collega i tre piani. L'immobile non è servito dalla linea del metano comunale, per cui le caldaie e i fornelli vengono alimentati a GPL attraverso un serbatoio interrato nella corte; invece l'impianto di fognatura avviene con vasca imhoof. La recinzione in cemento armato presenta alcuni segni di dissesto e ammaloramento a causa dell'ossidazione dei ferri, esternamente l'immobile non è stato mai interessato da interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria dall'epoca della sua costruzione. La grande corte in parte è pavimentata in parte tenuta a prato.

Il PIANO TERRA è così costituito : un grande open space per cucina, pranzo e soggiorno, con la presenza di un caminetto in legno e pavimento in parquet, collegato ad un corridoio che da accesso attraverso porte in legno bugnate a tre camere da letto, un bagno e una cabina armadio posta nella zona interrata dell'abitazione; sempre da questo corridoio si accede ad una scala in legno che conduce al piano primo. Tutti i pavimenti sono in parquete, fatta eccezione per quello del bagno che è in ceramica come pure il suo rivestimento alto due metri. Il riscaldamento è assicurato da termosifoni in acciaio collegati alla caldaia posta nel vano tecnico adiacente l'appartamento. Il tutto restaurato nell'anno 2000, compresi gli impianti, autonomi, il quadro elettrico è posto nel corridoio della zona notte. Il bagno e la cabina armadio, che ricordo essere un locale interrato, sono interessati da fenomeni di umidità; per il bagno si tratta di condensa, per la stanza armadio probabilmente l'umidità è dovuta alla mancanza di un adeguato isolamento della muratura perimetrale dal contatto con la terra. Tutti gli ambienti di questo piano hanno un'altezza tra i 245 e i 247 cm e tutte le pareti, fatta eccezione per quella a nord dove è posto l'ingresso, non sono totalmente fuori terra, una parte di loro



rimangono interrate per altezze differenti.

Il PIANO PRIMO ha accesso diretto dall'esterno attraverso una breve scalinata che insiste sulla corte comune. Questo appartamento non ha subito particolari manutenzioni, quindi pavimentazioni, infissi, impianti tecnologici sono rimasti quelli originari degli anni di costruzione. Lo stesso è costituito da un grande salone con zona pranzo, dal quale si accede attraverso porte finestre ad un balcone che gira tra il lato nord ed il lato est, una cucina abitabile, tre camere da letto di cui una con bagno e di un ulteriore bagno, più un corridoio. La zona giorno ha pavimenti in monocottura come la cucina piastrellata a due metri dove insiste anche un caminetto in muratura, invece la zona notte presenta pavimentazioni in moquette; i bagni sono tutti piastrellati con monocottura fino a due metri. I termosifoni sono in ghisa e si riscaldano attraverso una caldaia posta nel balcone più piccolo lato nord. Tutti gli infissi esterni sono in legno senza vetro termico necessari di un intervento di ristrutturazione; le porte interne sono in legno bugnate e il portone d'ingresso è in legno di tipo NO blindato. L'impianto elettrico di questo appartamento serve anche il piano secondo mansardato. All'interno dell'appartamento diverse stanze sono interessate da fenomeni di umidità da condensa che si manifesta a seguito di un deposito di aria calda e umida su una superficie fredda, formando così sulle superfici murarie le classiche macchie di muffa grigio/verde, fenomeno accentuato anche dal fatto che l'appartamento non viene imbiancato da svariati anni. Alcune camere da letto presentano anche vecchie carte da parati. Esternamente i muretti dei balconi presentano delle rotture causate dall'ossidazione dei ferri del cemento armato.

Il PIANO SECONDO MANSARDATO si raggiunge attraverso una scala in legno collegata ad un piccolo androne posto al piano primo che da sulla scalinata che conduce alla corte esterna, quindi l'ingresso può ritenersi quasi autonomo. Lo stesso è composto da una cucina con abbaino finestrato, un bagno e due camere tra cui una con abbaino, più vi è un altro locale adiacente alla cucina, senza finestre, che al momento viene utilizzato come ulteriore camera da letto. La cucina ha pavimento in legno e un caminetto in muratura, la stessa accoglie anche la caldaia che riscalda i termosifoni in ghisa. Le restanti stanze hanno pavimento in monocottura, come pure il bagno con vasca e rivestimento in ceramica alto due metri. Le porte interne sono bugnate in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno senza vetro termico, necessari di una ristrutturazione. Il piano mansardato ha una altezza che va dai 120 cm nella parte più bassa ai 330 cm nel suo colmo. Inoltre vi sono due grandi ripostigli laterali collocati nella parte più bassa del tetto, accessibili dall'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 245, 290, 225 media. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 123 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, indirizzo catastale: CONTRADA BARBOLANO n. 22 , piano: Piano T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2024 Pratica n. AP0020153 in atti dal 26/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20153.1/2024)  
Coerenze: Confina a sud-ovest con particella 124, a sud-est con particella 351, a nord-est con particella 121, a nor-ovest con strada comunale particella 122  
Trattasi di bene comune non censibile, un'area corte di circa 1.000 mq
- foglio 5 particella 123 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Contrada Barbolano 22, piano: terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2024 Pratica n. AP0020153 in atti dal 26/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20153.1/2024)  
Coerenze: confina con la SUB 1, Bene Comune Non Censibile
- foglio 5 particella 123 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 27,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Barbolano 22, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da AP0020153 in atti dal 26/03/2024 VARIAZIONE  
Coerenze: Confina con SUB 1, Bene Comune Non Censibile, Sub 2 e Sub 4
- foglio 5 particella 123 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq,



rendita 49,42 Euro, indirizzo catastale: Contrada Barbolano 22, piano: Terra, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2024  
Pratica n. AP0020157 in atti dal 26/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
20157.1/2024)

Coerenze: Confina con SUB1, Sub 2 e Sub 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



*piano secondo mansardato*



*soggiorno pranzo piano primo*



*soggiorno pranzo piano terra*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli appartamenti NON sono dotati di certificazione APE

CONSISTENZA:

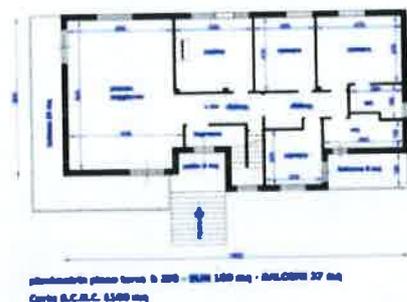
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUL piano terra _ locali accessori _ altezza minima 2,40 m _ comunicante al vano principale	145,00	x	50 %	=	72,50
SUL piano terra superficie accessori (ripostiglio interrato + locale tecnico)	28,00	x	20 %	=	5,60
SUL piano primo	170,00	x	100 %	=	170,00
SUL balconi piano primo	25,00	x	25 %	=	6,25
SUL balconi piano primo eccedenza	12,00	x	10 %	=	1,20
SUL piano secondo mansarda	100,00	x	70 %	=	70,00
CORTE B.C.N.C.	25,00	x	10 %	=	2,50
CORTE B.C.N.C. eccedenza	1.075,00	x	2 %	=	21,50
<b>Totale:</b>	<b>1.580,00</b>				<b>349,55</b>



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



POSIZIONE TERRITORIALE DEL LOTTO





CATASTALE STIMATRIX



PLANIMETRIA CORTE  
ESCLUSIVA

## 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: 02/10/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA - CUPRAMARITTIMA

Descrizione: Tipologia Terratetto unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile media Contratto Vendita Piano Piano terra, piano rialzato, 2 Piani edificio 2 Ascensore No Superficie 293 m<sup>2</sup> | commerciale 374 m<sup>2</sup> Locali 5+ Camere da letto 5 Cucina Cucina abitabi

Indirizzo: Via Giacomo Leopardi 88 ALTIDONA

Superfici principali e secondarie: 293

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 938,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: IAD

Descrizione: Tipologia Villa unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile media Contratto Vendita Piano 1 Piani edificio 4 Ascensore No Superficie 400 m Locali 5+ Camere da letto 6 Cucina Cucina abitabile Bagni 3 Balcone Si Terrazzo Si Box, posti auto 1 in

Indirizzo: Villa unifamiliare frazione latrocella, Marina Di Altidona, Altidona ANNO DI COSTRUZIONE 1990

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 925,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: Vinci Properties S.R.L.

Descrizione: Tipologia Casale | Intera proprietà | Classe immobile signorile Contratto Vendita Piano Piano terra, da 1 a 2 Piani edificio 3 Ascensore No Superficie 228 m<sup>2</sup> | commerciale 347 m<sup>2</sup> Locali 5+ Camere da letto 3 Cucina Cucina abitabile Bagni 3 Balcone No

Indirizzo: Casale, buono stato, 228 m<sup>2</sup>, Altidona RISTRUTTURATO

Superfici principali e secondarie: 228

Superfici accessorie:

Prezzo: 335.000,00 pari a 1.469,30 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: Infinity Marche

Descrizione: Tipologia Casale | Intera proprietà | Classe immobile economica Contratto Vendita Piano 1 Piani edificio 3 Ascensore No Superficie 400 m<sup>2</sup> | commerciale 714 m<sup>2</sup> Locali 5+ Camere da letto 6 Cucina Cucina abitabile Bagni 3+ Arredato No Balcone Sì Box, po

Indirizzo: Casale Contrada Svarchi 7, Altidona RISTRUTTURATO

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA - CUPRA MARITTIMA

Descrizione: Tipologia Terratetto unifamiliare | Intera proprietà | Classe immobile media Contratto Vendita Piano Piano terra Piani edificio 2 Ascensore No Superficie 190 m<sup>2</sup> Locali 5 Camere da letto 4 Cucina Cucina abitabile Bagni 1 Arredato Parzialmente Arredato

Indirizzo: Terratetto unifamiliare via Giacomo Leopardi 70, Altidona

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 710,53 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casale più terreno agricolo Proponiamo per la vendita casa colonica con vista panoramica ad Altidona, di circa 370 mq con corte esterna di 1655 mq più terreno agricolo di 53700 mq. L'immobile è disposto su due livelli e c'è la possibilità di ampliame

Indirizzo: Cascina via Giacomo Leopardi, Altidona CASOLARE DA RISTRUTTURARE

Superfici principali e secondarie: 380



Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 407,89 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: La casa colonica ha una superficie di 221 mq e dispone di sette locali e due bagni. È presente una terrazza con vista panoramica e un giardino privato. L'immobile è di seconda mano e necessita di ristrutturazione, ma ha un grande potenziale grazie al

Indirizzo: Cascina Contrada Carbuccio San C., Altidona ANNO DI COSTRUZIONE 1960

Superfici principali e secondarie: 221

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.000,00 pari a 583,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO COSTITUISCE UN INSIEME CHE IL CTU RITIENE OPPORTUNO MANTENERE RAGGRUPPATO IN UN UNICO LOTTO, IN QUANTO ESSO COMPRENDE UNA UNITÀ RESIDENZIALE COSTITUITA DAL PIANO PRIMO PIU' ACCESSORIO E GARAGE AL PIANO TERRA E ACCESSORI AL PIANO SECONDO, COSI' COME LICENZA EDILIZIA E CATASTALE.

IL CTU NELLO STIMARE IL VALORE DEL LOTTO HA APPLICATO IL METODO COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO, CONSIDERANDO NELLA VALUTAZIONE DI COMPARAZIONE LO STATO MANUTENTIVO DEGLI IMMOBILI, IL LORO ANNO DI COSTRUZIONE, LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E FINITURE INTERNE, L'UBICAZIONE, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE DEI BENI E LA VITA RESIDUA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA.

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI E SOPRATTUTTO CHE RICADANO NEL RANGE DEGLI STESSI ANNI DI COSTRUZIONE RIFERITI AI PRIMI ANNI '70.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO (OMI), IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2 IN STATO CONSERVATIVO MORMALE, IN ZONA CAPOLUOGO E DINTORNI DI ALTIDONA, VA DA UN **MINIMO DI 740,00 €/MQ** AD UN **MASSIMO DI 1.050,00 €/MQ**.

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA PANORAMICITA', DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO, DELLA IMPORTANTE CORTE ESTERNA ESCLUSIVA AD ESSO LEGATA E DELLA VICINANZA AL MARE.

TENUTO INOLTRE CONTO CHE IL PIANO TERRA, GRAZIE ALL'EFFETTO DEL RECENTE DECRETO "SALVA CASA" L. 105/2024 CHE HA PORTATO L'ALTEZZA MINIMA INTERNA DEGLI AMBIENTI ABITATIVI A 240 CM, IN FUTURO SE ABBINATO AD UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE CON SOLUZIONI IDONEE A COMPENSARE E GARANTIRE ADEGUATE CONDIZIONI IGENICO SANITARIE E SE SI AGGIORNERANNO ANCHE IN TAL SENSO LA NORMATIVA REGIONALE E IL REGOLAMENTO COMUNALE, QUESTO



POTREBBE ANCHE OTTENERE L'ABITABILITA'. INOLTRE IL CTU TIENE CONTO DELLE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE CHE NELL'ANNO 2000 HANNO INTERESSATO IL PIANO TERRA, CREANDO DELLE FINITURE DI PREGIO PER NIENTE RICONDUCIBILI AD AMBIENTI ACCESSORIO GARAGE.

STESSA CONSIDERAZIONE SI PUO' FARE PER IL PIANO SECONDO MANSARDATO, IN VIRTU' DEL FATTO CHE LA LEGGE "SALVA CASA" AL FINE DI CONTENERE IL CONSUMO DEL SUOLO CONSENTE IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEI LIMITI E SECONDO LE PROCEDURE PREVISTE DALLA LEGGE REGIONALE. NELLA REGIONE MARCHE AD OGGI E' SCADUTO IL TEMPO PER APPLICARE IL PIANO CASA, CHE PERMETTEVA ANCHE IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI IN ZONA AGRICOLA "E", QUINDI ESSENDO IN ATTESA DI UNA NUOVA LEGGE REGIONALE DI SETTORE, NON E' DA ESCLUDERE CHE SI POSSA OTTENERE UN FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE E UNA ABITABILITA' DEL PIANO SECONDO.

INOLTRE NELLA VALUTAZIONE DI STIMA IL CTU, TIENE CONTO DI UN POSSIBILE FRAZIONAMENTO DELL'IMMOBILE SECONDO TRE PIANI DISTINTI, IN QUANTO PER LA SUA CONFORMAZIONE NON E' TROPPO DIFFICILE OTTENERE TRE INGRESSI INDIPENDENTI. NON DIMENTICANDO PERO' LE NECESSARIE OPERE EDILI E DI RISTRUTTURAZIONE DI CUI L'INTERVENTO NECESSITA.

CONSIDERATO LO STATO MANUTENTIVO INTERNO ED ESTERNO DELL'IMMOBILE, GLI IMPIANTI TECNOLOGICI PRESENTI, L'AUTONOMIA DEGLI STESSI, LE POSSIBILITA' DI SVILUPPO FUTURE E CHE SI TRATTA DI UNA VENDITA ALL'ASTA IL CUI RIBASSO E' PARI AD ALMENO IL 25% DEL PREZZO DI STIMA:

**IL CTU STIMA CHE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA PARI A 950,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 349,55 x 950,00 = 332.072,50

DEDUZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SPESA PER RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI DEL PIANO TERRA E SECONDO SOTTOTETTO	-6.641,45

RIPRILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 325.431,05**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 325.431,05**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E TIPOLOGICHE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI



LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE ED URBANISTICHE, TIPOLOGICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA' INOLTRE CONTO, NELLA COMPARAZIONE, DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI "DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO, VALORI OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di ALTIDONA, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO

#### 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	villa singola	349,55	0,00	325.431,05	325.431,05
				<b>325.431,05 €</b>	<b>325.431,05 €</b>

##### ULTERIORI DEDURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	0,00
	<b>0,00 €</b>

Riduzione del <b>4%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 13.017,24</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 11.748,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 300.665,81</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</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>€ 0,00</b>
--	---------------



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:	€. 665,81
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 300.000,00</b>

data 19/10/2024

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

