



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 37/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GIOVANNI GIANDOMENICO

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:  
IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V

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

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PORTO SANTELPIDIO VIA VITTORIO ALFIERI 60, della superficie commerciale di **125,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL LOTTO 1 POSTO AL PIANO SECONDO DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE COSTRUITA INTORNO AGLI ANNI '70, È COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO , CON INGRESSO DA SCALA ESCLUSIVA IN MARMO, CHE PARTE DAL PIANO TERRA, COLLEGA L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E LA SOFFITTA POSTA AL PIANO SOTTOTETTO, ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO. L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE UTILE DI CIRCA 83 MQ, COSTITUITO DA TRE CAMERE GRANDI, UNA CUCINA UN TINELLO ED UN BAGNO. LE FINESTRE SONO IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO + LE CONTROFINESTRE IN ALLUMINIO, LE PORTE INTERNE E IL PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO, LE TAPPARELLE IN PVC. TERMOSIFONI IN GHISA, CALDAIA POSTA IN SOFFITTA, ALLACCIO DELL'ACQUA, DELLA CORRENTE ELETTRICA E DEL METANO SONO ATTIVI. PAVIMENTI IN MARMO E INTONACO CIVILE TINTEGGIATO ALLE PARETI. CUCINA E BAGNO PIASTRELLATI A 2 METRI. LO STESSO GODE DI UNA CORTE ESTERNA CONDOMONIALE RECINTATA.

LA SOFFITTA POSTA AL PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE È AL GREZZO, CON UNA SOLA FINESTRA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO e SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 541 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Alfieri 60, piano: 2 - 3 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Toponomastica del 29/06/2020

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>125,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 142.612,50  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 142.000,00  
Data della valutazione: 27/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'APPARTAMENTO AL MOMENTO DELL'ACCESSO AVVENUTO IN DATA 07/12/2023 RISULTAVA LIBERO E VUOTO DI OGNI MOBILIO.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

SUCCESSIONE EREDITARIA LEGITTIMA IN MORTE DI LATTANZI ALFREDO (05.07.2015), SUCCESSIONE DENUNCIATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI FERMO AL N. 182 VOL. 9990, IL CUI CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DEL 27/02/2017 REP. 182/9990/17 E' STATO TRASCritto IL 05/09/2017 AL N. 4962 A FAVORE DI LATTANZI GIANLUIGI, SENZA INDICAZIONE DEL VINCOLO DI PARENTELA E CON LA SOLA INDICAZIONE, PER L'INTERA PROPRIETA', DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 11 PARTICELLA 346 SUB 37 CATEGORIA C/6, CONSISTENZA 19 MQ. IN MERITO A TALE SUCCESSIONE IN MORTE NON RISULTA LA TRASCRIZIONE DELL'ACQUISTO A CAUSA DI MORTE DI CUI ALL'ART. 2648 DEL CODICE CIVILE.

**SONO INOLTRE PRESENTI UNA TRASCRIZIONE DEL 28/03/2023 AI NUMERI 1869/2563 (DI CUI ALLEGO NOTA 3 AL FASCICOLO TELEMATICO) TRATTASI DI UN ATTO NOTARILE PUBBLICO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE DI EREDITA' STIPULATO IN DATA 27/02/2017 DA NOTAIO ALFONSO ROSSI AI NUMERI 228001/35550**

**TRASCRIZIONE DEL 01/06/2023 AI NUMERI 3555/4900 (DI CUI ALLEGO NOTA 3 AL FASCICOLO TELEMATICO)**

#### **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 **giudiziale**, stipulata il 03/02/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 237/2018 di repertorio, iscritta il 16/12/2021 ai nn. 1259/10573, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: 161.542,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 418/2022 di repertorio, trascritta il 07/04/2022 a FERMO ai nn. 2999/2212, 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

LETTA LA VISURA STORICA, GLI IMMOBILI SONO ANCORA INTESSTATI A LATTANZI ALFREDO, PADRE DI GIANLUIGI, ESSENDO PURE LO STESSO DECEDUTO IN DATA 02/07/2015

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 11/01/1963)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **3859** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 14/05/1968, rilasciata il 25/05/1968, agibilità del 24/06/1972

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1909** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA AL PROGETTO DI CASA CIVILE, presentata il 08/05/1969

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **2821** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , per lavori di COSTRUIRE UN RECINTO, presentata il 30/07/1971 con il n. 7050 di protocollo, rilasciata il 30/07/1971

CONCESSIONE EDILIZIA N. **394** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICARE IL PROSPETTO OVEST DI UN EDIFICIO- APERTURA DI UNA FINESTRA AL PIANO TERRA, presentata il 11/11/1977 con il n. 12383 di protocollo, rilasciata il 11/07/1978

CONDONO - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **237 POSIZIONE 593** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI CANTINA AL PIANO S1, presentata il 10/12/2004 con il n. 32647 di protocollo, rilasciata il 12/11/2008

CONDONO- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE DI PORZIONE DEL PIANO TERRA DA MAGAZZINO A CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE TINELLO - CUCINA - BAGNO, presentata il 27/03/1986 con il n. 4951 di protocollo, rilasciata il 02/08/2003 con il n. 2015 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR 2 . Norme tecniche di attuazione ed indici: TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA INTENSITA' ART. 37 N.d.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSE PARTIZIONI INTERNE E CHIUSURA DI PORTE AL PIANO SECONDO (normativa di riferimento: CILA TARDIVA articolo 6-bis del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA TARDIVA

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

Costi di regolarizzazione:

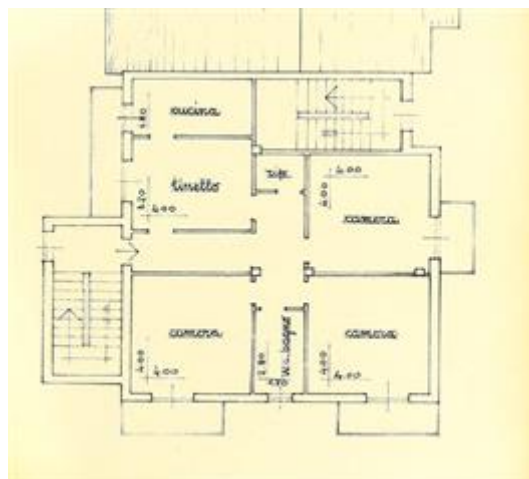
- OBLAZIONE: €1.000,00
- PRATICA PROFESSIONISTA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE



PIANO SECONDO h.300 cm  
SUL 113 mq  
SUA 82,80 mq  
balconi 13,4 mq

STATO DI FATTO



STATO LICENZIATO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA VITTORIO ALFIERI 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA VITTORIO ALFIERI 60, della superficie commerciale di **125,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**IL LOTTO 1 POSTO AL PIANO SECONDO DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE COSTRUITA INTORNO AGLI ANNI '70, È COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO , CON INGRESSO DA SCALA ESCLUSIVA IN MARMO, CHE PARTE DAL PIANO TERRA, COLLEGA L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO E LA SOFFITTA POSTA AL PIANO SOTTOTETTO, ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO. L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE UTILE DI CIRCA 83 MQ, COSTITUITO DA TRE CAMERE GRANDI, UNA CUCINA UN TINELLO ED UN BAGNO. LE FINESTRE SONO IN LEGNO**

**SENZA VETRO TERMICO + LE CONTROFINESTRE IN ALLUMINIO, LE PORTE INTERNE E IL PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO, LE TAPPARELLE IN PVC. TERMOSIFONI IN GHISA, CALDAIA POSTA IN SOFFITTA, ALLACCIO DELL'ACQUA, DELLA CORRENTE ELETTRICA E DEL METANO SONO ATTIVI. PAVIMENTI IN MARMO E INTONACO CIVILE TINTEGGIATO ALLE PARETI. CUCINA E BAGNO PIASTRELLATI A 2 METRI. LO STESSO GODE DI UNA CORTE ESTERNA CONDOMONIALE RECINTATA.**

**LA SOFFITTA POSTA AL PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE È AL GREZZO, CON UNA SOLA FINESTRA.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO e SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 541 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Alfieri 60, piano: 2 - 3 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Toponomastica del 29/06/2020

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



*cucina al piano secondo*



*bagno*



esterno



corridoio

camera da letto



soffitta

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 e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

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
appartamento al piano secondo + corpo scale	113,00	x	100 %	=	113,00
BALCONI COMUNICANTI ALL'APPARTAMENTO al piano secondo	13,40	x	25 %	=	3,35
soffitta	47,00	x	20 %	=	9,40



<b>Totale:</b>	<b>173,40</b>	<b>125,75</b>
----------------	---------------	---------------



PIANO SECONDO h.300 cm  
SUL 113 mq  
SUA 82,80 mq  
balconi 13,4 mq

planimetria piano secondo



PIANO SOTTOTETTO  
SUL 47 mq  
SUA 40,4 mq

planimetria soffitta

## 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: 20/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: APPARTAMENTO IN BIFAMILIARE Scacco Matto si trova in una posizione collinare che offre un'atmosfera di pace e tranquillità. Goditi il silenzio della natura e l'aria fresca mentre sei a pochi minuti dal centro di Porto Sant'Elpidio. Con una superficie

Indirizzo: Porto Sant' Elpidio (FM) Via Fonteserpe 33

Superfici principali e secondarie: 148

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 939,19 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Grande appartamento in discrete condizioni di manutenzione. Ubicato in un edificio di soli tre appartamenti, senza spese condominiali, si sviluppa sull'intero ultimo piano con ampie e luminose stanze oltre a due balconi est/ovest. Ottima la disposizione

Indirizzo: via C. Colombo 81, Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 123  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 119.000,00 pari a 967,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2023  
Fonte di informazione: tempocasa  
Descrizione: PORTO S. ELPIDIO zona Piazza Dante (nei pressi dell'asilo delle suore) vendiamo appartamento ubicato al piano primo, in buone condizioni, dotato di 3 camere, soffitta e posto auto coperto al piano terra. L'appartamento è nel dettaglio così suddiviso:  
Indirizzo: via voltorno, Porto Sant'Elpidio\_ RISTRUTTURATO  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.318,18 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2023  
Fonte di informazione: tempocasa porto sant'elpidio  
Descrizione: L'appartamento è al quinto piano di una palazzina in zona FALERIENSE nord munita di ascensore e priva di ogni barriera architettonica. L'immobile è composto dall'ingresso, che separa la zona giorno dalla la zona notte, la prima formata da uno spazios  
Indirizzo: via Cristoforo Colombo, Porto Sant'Elpidio\_ RISTRUTTURATO  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 109.000,00 pari a 1.362,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: tempocasa porto sant'elpidio  
Descrizione: Proponiamo in vendita a Porto Sant'Elpidio in zona Faleriense un appartamento al primo piano situato in un contesto tranquillo e facente parte di un piccolo condominio. L'immobile è diviso in ingresso, soggiorno, cucina, salone, disimpegno, bagno e 2  
Indirizzo: via MILANO, Porto Sant'Elpidio, CENTRO FALERIENSE  
Superfici principali e secondarie: 87  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 108.000,00 pari a 1.241,38 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/12/2023  
Fonte di informazione: tempocasa porto sant'elpidio  
Descrizione: appartamento al primo piano in palazzina residenziale composto da ingresso, cucina abitabile con balcone, ampio soggiorno con balcone, due camere matrimoniali con balcone, doppi

servizi e completo di garage. internamente si presenta in buone condizio

Indirizzo: via sibillini, Bivio Strada Vecchia, Porto Sant'Elpidio \_ ZONA CRETAROLA

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.260,16 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE RINALDELLI

Descrizione: Proponiamo in vendita appartamento posto al primo piano composto da: ingresso su soggiorno con cucina abitabile, due camere matrimoniali, una camera singola, due bagni, balconi su più lati.

Indirizzo: via Enrico Toti, Porto Sant'Elpidio, ZONA CORVA

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.179,49 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE RINALDELLI

Descrizione: Proponiamo in vendita appartamento posto al piano primo composto da: soggiorno con cucina abitabile, camera matrimoniale, camera singola, bagno ripostiglio e terrazzo di circa 10 mq. 89.000 euro. Buono stato generale.

Indirizzo: via Trento, Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 936,84 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CTU NELLO STIMARE IL VALORE DELL'APPARTAMENTO HA APPLICATO IL METODO COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO, CONSIDERANDO NELLA VALUTAZIONE LO STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE, LA QUALITÀ ARCHITETTONICA, L'UBICAZIONE, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE E IL SUO POSSIBILE SVILUPPO.

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICIE DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO BIFAMILIARE

RESIDENZIALE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA, SIA PER STATO MANUTENTIVO, CHE PER LA L'ANNO DI COSTRUZIONE, CHE PER LA LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E ZONA DI APPARTENENZA.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/3 IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA RESIDENZIALE SOPRA LA S.S. 16 , VA DA UN MINIMO DI 1.100,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.500,00 €/MQ

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO 2 NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELLA SUA UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ, DELLE POSSIBILITÀ DI PARCHEGGIO E DELL'AREA PERTINENZIALE CONDOMINIALE

STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: **1.150,00 €/MQ**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,75 x 1.150,00 = **144.612,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 144.612,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 144.612,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, 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 OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE

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	125,75	0,00	144.612,50	144.612,50
				<b>144.612,50 €</b>	<b>144.612,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.612,50**

**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: **€. 612,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2022

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a PORTO SANTELPIDIO VIA VITTORIO ALFIERI 58, della superficie commerciale di **55,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL LOTTO 2 È COSTITUITO A PIAN TERRENO DA UN TINELLO CON PICCOLO ANGOLO COTTURA E UN BAGNO (ASSIMILABILE AD UN MONOLOCALE), CON INGRESSO AUTONOMO (PORTA A VETRI) DA CORTE COMUNE, PIÙ ULTERIORE INGRESSO DAL CORPO SCALE INTERNO. LO STESSO INSISTE IN UNA PALAZZINA BIFAMILIARE A 2 PIANI PIÙ SOTTOTETTO, CON CORTE COMUNE RECINTATA, CON GLI INGRESSI ALLA CORTE CHE DANNO SU VIA VITTORIO ALFIERI. IL MONOLOCALE SVILUPPA 32 MQ UTILI PIÙ UN BAGNO DI 5 MQ. SONO IN ESSERE L'ALLACCIO IDRICO, CORRENTE E METANO, IL RISCALDAMENTO È MANCANTE. FINESTRE ALCUNE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO PIÙ PORTAFINESTRA IN ALLUMINIO CON SERRANDA IN FERRO, PIÙ PORTA D'INGRESSO CHE DA SUL VANO SCALE IN LEGNO. ALCUNI ALLACCI DOVRANNO ESSERE RESI AUTONOMI DALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO, INOLTRE A QUESTO MONOLOCALE MANCA LA CALDAIA.

COSTITUISCE UN ACCESSORIO DEL LOTTO 2 UN FONDACO POSTO AL PIANO INTERRATO, AL QUALE SI ACCEDE TRAMITE UNA BOTOLA POSTA SUL MARCIAPIEDE ED UNA SCALA A PIOLI PER LA DISCESA. TALE LOCALE DI FONDACO DIVISO IN DUE AMBIENTI HA UNA SUPERFICIE DI CIRCA 18 MQ UTILI ED UNA ALTEZZA DI 180 CM; LASCIATO AL GREZZO, AD USO CANTINA.

AD USO ESCLUSIVO DEL LOTTO 2 È UNA CORTE DI CIRCA 100 MQ, NELLA PRIMA PARTE VI È STATO RICAIVATO UN POSTO AUTO, CON CANCELLO CARRABILE CHE DA SU VIA VITTORIO ALFIERI, L'ALTRA PARTE VIENE UTILIZZATA A GIARDINO. SULLA STESSA INSISTE UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO CHE CONDUCE ALL'ALTRA CORTE APPARTENENTE AGLI ALTRI PROPRIETARI DELLA PALAZZINA, TALE PASSAGGIO PEDONALE HA UNA LUNGHEZZA DI 3,5 METRI E UNA LARGHEZZA DI 60 CM

LA CANTINA INTERRATA RICAIDE IN PARTE IN PARTICELLA 541 SUB 6 ED IN PARTE IN PARTICELLA 1597, A QUEST'ULTIMA VIENE AGGRAFFATA LA CORTE ESTERNA AD USO ESCLUSIVO, SOTTO MEGLIO DESCRITTA.

IL CORPO SCALA SEGNALATO IN PLANIMETRIA RIMARRÀ, COME GIÀ È, DI USO ESCLUSIVO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E DELLA SOFFITTA, L'INGRESSO AL MONOLOCALE AVVERRÀ DALLA VETRINA CHE SI TROVA SUL

**PROSPETTO PRINCIPALE.**

**L'APPARTAMENTO E LA CORTE ESTERNA AD USO ESCLUSIVO SONO INTERESSATI DA UN PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE, PER TRASFORMARE IL MONOLOCALE IN BILOCALE, DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO NELL'ANNO 2016, CHE PERÒ NON HA AVUTO SEGUITO ED I LAVORI NON SONO MAI STATI REALIZZATI. ALLEGO COMUNQUE IL PROGETTO REPERITO DALL'ACCESSO AGLI ATTI FATTO IN COMUNE.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 541 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: via vittorio alfieri 58, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 8 particella 541 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 38,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO ALFIERI 56-58-60, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 8 particella 1597 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 7,28 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO ALFIERI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.640,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
IL MONOLOCALE RISULTA ESSERE ABITATO DAL DEBITORE

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

SUCCESSIONE EREDITARIA LEGITTIMA IN MORTE DI LATTANZI ALFREDO (05.07.2015), SUCCESSIONE DENUNCIATA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI FERMO AL N. 182 VOL. 9990, IL CUI CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DEL 27/02/2017 REP. 182/9990/17 E' STATO TRASCritto IL 05/09/2017 AL N. 4962 A FAVORE DI LATTANZI

GIANLUIGI, SENZA INDICAZIONE DEL VINCOLO DI PARENTELA E CON LA SOLA INDICAZIONE, PER L'INTERA PROPRIETA', DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 11 PARTICELLA 346 SUB 37 CATEGORIA C/6, CONSISTENZA 19 MQ. IN MERITO A TALE SUCCESSIONE IN MORTE NON RISULTA LA TRASCRIZIONE DELL'ACQUISTO A CAUSA DI MORTE DI CUI ALL'ART. 2648 DEL CODICE CIVILE.

SONO INOLTRE PRESENTI UNA TRASCRIZIONE DEL 28/03/2023 AI NUMERI 1869/2563 (DI CUI ALLEGO NOTA 3 AL FASCICOLO TELEMATICO) TRATTASI DI UN ATTO NOTARILE PUBBLICO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE DI EREDITA' STIPULATO IN DATA 27/02/2017 DA NOTAIO ALFONSO ROSSI AI NUMERI 228001/35550

TRASCRIZIONE DEL 01/06/2023 AI NUMERI 3555/4900 (DI CUI ALLEGO NOTA 3 AL FASCICOLO TELEMATICO)

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

##### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 30/10/2008 a firma di MARIA ELISA D'ANDREA ai nn. 2114/1485 di repertorio, trascritta il 07/11/2008 a FERMO ai nn. 6677, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SERVITU' PERPETUA DERIVANTE DA ATTO DI TRANSAZIONE.

Il diritto di passaggio pedonale sulla particella 1597, da esercitarsi in qualsiasi tempo, sulla strada che attraversa tale particella da est a ovest, della lunghezza di ml 3,50 e della larghezza di cm 60, esercitata sin dalla data del 30.10.2008 Con la presente trascrizione ci si impegna anche a non mutare le caratteristiche dimensionali e la destinazione urbanistica e di uso del magazzino posto sottostrada distinto con la particella 541 sub 6. Il tutto a favore della porzione immobiliare confinante di proprietà dei Signori Lattanzi Giovanna, Lattanzi Roberto, Lattanzi Vincenza e Ripa Maria.

##### *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 **giudiziale**, stipulata il 03/02/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 237/2018 di repertorio, iscritta il 16/12/2021 ai nn. 1259/10573, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale: 161.542,00

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

pignoramento, stipulata il 18/03/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 418/2022 di repertorio, trascritta il 07/04/2022 a FERMO ai nn. 2999/2212, 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

LETTA LA VISURA STORICA, GLI IMMOBILI SONO ANCORA INTESTATI A LATTANZI ALFREDO, PADRE DI GIANLUIGI, ESSENDO PURE LO STESSO DECEDUTO IN DATA 02/07/2015

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 11/01/1963)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **3859** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 14/05/1968, rilasciata il 25/05/1968, agibilità del 24/06/1972

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **1909** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA AL PROGETTO DI CASA CIVILE, presentata il 08/05/1969

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **2821** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUIRE UN RECINTO, presentata il 30/07/1971 con il n. 7050 di protocollo, rilasciata il 30/07/1971

CONCESSIONE EDILIZIA N. **394** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICARE IL PROSPETTO OVEST DI UN EDIFICIO- APERTURA DI UNA FINESTRA AL PIANO TERRA, presentata il 11/11/1977 con il n. 12383 di protocollo, rilasciata il 11/07/1978

CONDONO - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **237 POSIZIONE 593** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE DI CANTINA AL PIANO S1, presentata il 10/12/2004 con il n. 32647 di protocollo, rilasciata il 12/11/2008

CONDONO- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE DI PORZIONE DEL

PIANO TERRA DA MAGAZZINO A CIVILE ABITAZIONE CON DESTINAZIONE TINELLO - CUCINA - BAGNO, presentata il 27/03/1986 con il n. 4951 di protocollo, rilasciata il 02/08/2003 con il n. 2015 di protocollo

SCIA N. **8099**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON SISTEMAZIONE DI CORTE ESTERNA, MODIFICHE PROSPETTO ED INTERNE AL PIANO TERRA, presentata il 05/03/2016 con il n. 8099 di protocollo.  
TALE PRATICA NON HA AVUTO SEGUITO ED I LAVORI RICHIESTI NON SONO MAI STATI EFFETTUATI

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR 2 . Norme tecniche di attuazione ed indici: TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA INTENSITA' ART. 37 N.d.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA VITTORIO ALFIERI 58

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA VITTORIO ALFIERI 58, della superficie commerciale di **55,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**IL LOTTO 2 È COSTITUITO A PIAN TERRENO DA UN TINELLO CON PICCOLO**

ANGOLO COTTURA E UN BAGNO (ASSIMILABILE AD UN MONOLOCALE), CON INGRESSO AUTONOMO (PORTA A VETRI) DA CORTE COMUNE, PIÙ ULTERIORE INGRESSO DAL CORPO SCALE INTERNO. LO STESSO INSISTE IN UNA PALAZZINA BIFAMILIARE A 2 PIANI PIÙ SOTTOTETTO, CON CORTE COMUNE RECINTATA, CON GLI INGRESSI ALLA CORTE CHE DANNO SU VIA VITTORIO ALFIERI. IL MONOLOCALE SVILUPPA 32 MQ UTILI PIÙ UN BAGNO DI 5 MQ. SONO IN ESSERE L'ALLACCIO IDRICO, CORRENTE E METANO, IL RISCALDAMENTO È MANCANTE. FINESTRE ALCUNE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO PIÙ PORTAFINESTRA IN ALLUMINIO CON SERRANDA IN FERRO, PIÙ PORTA D'INGRESSO CHE DA SUL VANO SCALE IN LEGNO. ALCUNI ALLACCI DOVRANNO ESSERE RESI AUTONOMI DALL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO, INOLTRE A QUESTO MONOLOCALE MANCA LA CALDAIA.

COSTITUISCE UN ACCESSORIO DEL LOTTO 2 UN FONDACO POSTO AL PIANO INTERRATO, AL QUALE SI ACCEDE TRAMITE UNA BOTOLA POSTA SUL MARCIAPIEDE ED UNA SCALA A PIOLI PER LA DISCESA. TALE LOCALE DI FONDACO DIVISO IN DUE AMBIENTI HA UNA SUPERFICIE DI CIRCA 18 MQ UTILI ED UNA ALTEZZA DI 180 CM; LASCIATO AL GREZZO, AD USO CANTINA.

AD USO ESCLUSIVO DEL LOTTO 2 È UNA CORTE DI CIRCA 100 MQ, NELLA PRIMA PARTE VI È STATO RICAIVATO UN POSTO AUTO, CON CANCELLO CARRABILE CHE DA SU VIA VITTORIO ALFIERI, L'ALTRA PARTE VIENE UTILIZZATA A GIARDINO. SULLA STESSA INSISTE UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO CHE CONDUCE ALL'ALTRA CORTE APPARTENENTE AGLI ALTRI PROPRIETARI DELLA PALAZZINA, TALE PASSAGGIO PEDONALE HA UNA LUNGHEZZA DI 3,5 METRI E UNA LARGHEZZA DI 60 CM

LA CANTINA INTERRATA RICAIDE IN PARTE IN PARTICELLA 541 SUB 6 ED IN PARTE IN PARTICELLA 1597, A QUEST'ULTIMA VIENE AGGRAFFATA LA CORTE ESTERNA AD USO ESCLUSIVO, SOTTO MEGLIO DESCRITTA.

IL CORPO SCALA SEGNALATO IN PLANIMETRIA RIMARRÀ, COME GIÀ È, DI USO ESCLUSIVO DELL'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E DELLA SOFFITTA, L'INGRESSO AL MONOLOCALE AVVERRÀ DALLA VETRINA CHE SI TROVA SUL PROSPETTO PRINCIPALE.

L'APPARTAMENTO E LA CORTE ESTERNA AD USO ESCLUSIVO SONO INTERESSATI DA UN PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE, PER TRASFORMARE IL MONOLOCALE IN BILOCALE, DEPOSITATO PRESSO IL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO NELL'ANNO 2016, CHE PERÒ NON HA AVUTO SEGUITO ED I LAVORI NON SONO MAI STATI REALIZZATI. ALLEGO COMUNQUE IL PROGETTO REPERITO DALL'ACCESSO AGLI ATTI FATTO IN COMUNE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 541 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 43 mq, rendita 78,50 Euro, indirizzo catastale: via vittorio alfieri 58, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 8 particella 541 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq,

rendita 38,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO ALFIERI 56-58-60, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 8 particella 1597 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 7,28 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO ALFIERI SNC, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



*posto auto scoperto*



*ingresso da vetrina*



*interno*



*interno*



bagno



ingresso alla cantina interrata

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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
MONOLOCALE AL PIANO TERRA	44,00	x	100 %	=	44,00

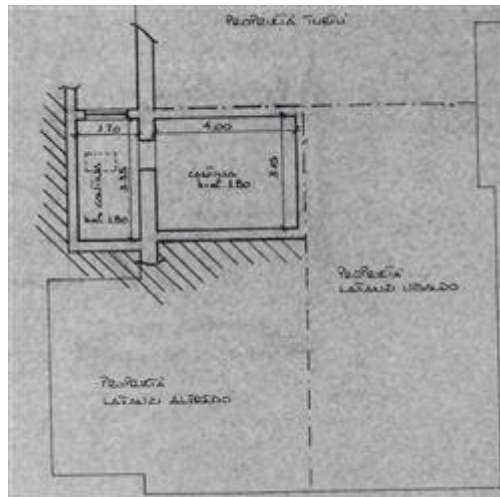
AREA DI PERTINENZA ESTERNA ALL'APPARTAMENTO	25,00	x	15 %	=	3,75
AREA DI PERTINENZA ESTERNA ALL'APPARTAMENTO ECCEDENZA	75,00	x	5 %	=	3,75
CANTINA INTERRATA NON COLLEGATA AL VANO PRINCIPALE	20,00	x	20 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>164,00</b>				<b>55,50</b>



PIANO TERRA Più CORTE ESCLUSIVA



PROGETTO DI SISTEMAZIONE DEL LOTTO 2



PLANIMETRIA FONDACO - CANTINA

**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: 20/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: APPARTAMENTO IN BIFAMILIARE Scacco Matto si trova in una posizione collinare che offre un'atmosfera di pace e tranquillità. Goditi il silenzio della natura e l'aria fresca mentre sei a pochi minuti dal centro di Porto Sant'Elpidio. Con una superfici

Indirizzo: Porto Sant' Elpidio (FM) Via Fonteserpe 33

Superfici principali e secondarie: 148

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 939,19 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Grande appartamento in discrete condizioni di manutenzione. Ubicato in un edificio di soli tre appartamenti, senza spese condominiali, si sviluppa sull'intero ultimo piano con ampie e luminose stanze oltre a due balconi est/ovest. Ottima la disposizi

Indirizzo: via C. Colombo 81, Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 967,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA PORTO SANTE'ELPIDIO

Descrizione: Proponiamo in vendita in zona Corva di Porto Sant'Elpidio un ampio locale uso garage di 32 metri quadri circa, pavimentato, indipendente, con antistante corte privata. Lo stesso può facilmente essere convertito in appartamento di civile abitazione di

Indirizzo: Monolocale via don luigi sturzo, Centro, Porto Sant'Elpidio \_ ZONA CORVA

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 1.060,61 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE RINALDELLI

Descrizione: Proponiamo in vendita appartamento posto al primo piano composto da: ingresso su soggiorno con cucina abitabile, due camere matrimoniali, una camera singola, due bagni, balconi su più lati.

Indirizzo: via Enrico Toti, Porto Sant'Elpidio, ZONA CORVA

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.179,49 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE RINALDELLI

Descrizione: Proponiamo in vendita appartamento posto al piano primo composto da: soggiorno con cucina abitabile, camera matrimoniale, camera singola, bagno ripostiglio e terrazzo di circa 10 mq. 89.000 euro. Buono stato generale.

Indirizzo: via Trento, Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 936,84 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: Appartamento di civile abitazione al piano terra e cantina di pertinenza.

Indirizzo: via Elpidiense 12/B, Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 1.022,22 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: Proponiamo in vendita Monolocale posto al piano terra di un piccolo contesto senza condominio.

Indirizzo: via Giusti Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA PORTO SANT'ELPIDIO

Descrizione: Proponiamo in vendita in zona Corva di Porto Sant'Elpidio un ampio locale uso garage di 32 metri quadri circa, pavimentato, indipendente, con antistante corte privata. Lo stesso può facilmente essere convertito in appartamento di civile abitazione di

Indirizzo: via Don Luigi Sturzo s.n.c PORTO SANT'ELPIDIO - ZONA CORVA



Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 1.060,61 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CTU NELLO STIMARE IL VALORE DEL MONOCALE HA APPLICATO IL METODO COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO, CONSIDERANDO NELLA VALUTAZIONE DI LO STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE, LA QUALITÀ ARCHITETTONICA, L'UBICAZIONE, LA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE E IL SUO POSSIBILE SVILUPPO.

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICIE DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA, SIA PER STATO MANUTENTIVO CHE PER LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E ZONA DI APPARTENENZA. INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/3 IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA RESIDENZIALE SOPRA LA S.S. 16 , VA DA UN MINIMO DI 1.100,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.500,00 €/MQ

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO 2 NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELLA SUA UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ, DEL POSTO AUTO RECINTATO E DEL GIARDINO E DEGLI ACCESSORI,

STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: **1.200,00 €/MQ**

INOLTRE SI DECURTA UNA PERCENTUALE NECESSARIA PER L'AUTONOMIA DEGLI ALLACCI ALLE DIVERSE UTENZE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,50 x 1.200,00 = **66.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE PER RENDERE AUTONOME LE UTENZE	-3.960,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.640,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.640,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, 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 OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, 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	appartamento	55,50	0,00	62.640,00	62.640,00
				<b>62.640,00 €</b>	<b>62.640,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.640,00**

#### 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: **€. 640,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 62.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 27/03/2024

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni