



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI OLYMPIA SPV SRL)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.sa Milena Palmisano

CUSTODE:
Istituto di Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/04/2024

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



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRANARO Via della Resistenza 6, della superficie commerciale di **139,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1 è costituito da un appartamento posto al piano terra, più una cantina con bagno e un box auto posti al piano interrato. Gli immobili insistono su un modesto condominio di quattro piani fuoriterza, utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato a depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegrano, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.

L'appartamento ha un accesso esclusivo sia carrabile che pedonale, attraverso due cancelli che insistono su Via della Resistenza. L'appartamento di circa 75 mq abitabili è composto da un ingresso su cucina/soggiorno, un corridoio che separa la zona giorno dalla notte, dove si aprono due camere, un ripostiglio e due bagni. Lo stato di conservazione è buono, lo stesso è servito da corrente elettrica con contatore in appartamento, acqua e metano. La caldaia che assicura l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento con termosifoni in alluminio è posta esternamente, in nicchia con sportello di chiusura. Le finestre sono in legno con vetro termico con persiane in alluminio, invece le porte interne sono in PVC finto legno. I pavimenti sono in monocottura finto legno, i bagni con doccia piastrellati a due metri come la zona cucina. L'ingresso avviene da corte esclusiva attraverso una porta finestra. L'appartamento gode di significativi spazi esterni: una corte esclusiva aperta organizzata con un terrazzo di circa 110 mq, un'area scoperta servita da cancello carrabile di circa 65 mq utilizzabile anche come posto auto e in parte a giardino, una loggia coperta di circa 16 mq ed una ulteriore area scoperta con scala di accesso al terrazzo sovrastante e ingresso esclusivo con cancello pedonale di circa 20 mq.

Accanto alla loggia coperta esterna, vi è una scala, chiusa con una struttura in PVC, che conduce alla cantina posta al piano interrato. La stessa è comunque ben illuminata, in quanto prende luce dalla struttura semi-trasparente in PVC che chiude la scala, inoltre ha una bocca di lupo che assicura il ricambio d'aria. All'interno della cantina vi è una predisposizione per installare una cucina, inoltre vi è un bagno di 4,6 mq; la cantina sviluppa 39 mq abitabili. La stessa è ben rifinita con pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, servita da impianto elettrico ed idrico. Il bagno piastrellato a due metri.

Dalla cantina si accede poi tramite una porta tagliafuoco, al box auto (sub 2) di 35 mq. Lo stesso ha una uscita carrabile chiusa da porta basculante in ferro zincato che dà sul corridoio di manovra del piano interrato. Al box auto si accede da rampa condominiale che insiste su Via Della Resistenza. Anche il box auto si presenta ben rifinito, con pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e S1, interno INTERNO 1 + CANTINA INTERNO 14, ha un'altezza interna di 270 CM P.T / 285 CM P.S1. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA n. 6 Piano S1-T, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048957 in atti dal 13/04/2023



VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48957.1/2023)

Coerenze: Confinante con SUB 16 e Via della Resistenza 6

- foglio 22 particella 1816 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA n. 6 Piano S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048927 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48927.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.275,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.000,00

Data della valutazione: **08/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 2 anni +1 , stipulato il 13/07/2022, con scadenza il 13/07/2024, registrato il 22/07/2022 a San severo di Foggia ai nn. 1305/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di comodato d'uso.

L'appartamento al momento dell'accesso, in data 25/10/2023 risulta occupato dal sig. DATO OSCURATO, con contratto di comodato gratuito di durata di anni due, stipulato in data 13 luglio 2022 e registrato in data 22 luglio 2022.

Il predetto sig. DATO OSCURATO occupa altresì uno dei garage al piano interrato, senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2016 a firma di Sergio Sanangelantoni ai nn. 25710/13853 di repertorio, iscritta il 16/02/2016 a Fermo ai nn. 148/880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 510.000,00.

Importo capitale: 340.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a sub 2-12-17

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/02/2020 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 1616/820 di repertorio, iscritta il 13/02/2020 a FERMO ai nn. 172/1077, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE .

Importo ipoteca: 825.827,50 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 898 di repertorio, trascritta il 14/06/2023 a FERMO ai nn. 5314/3819, 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:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 26/06/2015 a firma di CERRETO ALESSANDRA ai nn. 38637/16970 di repertorio, trascritta il 21/07/2015 a FERMO ai nn. 4862/584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Formalità di riferimento n. 372 del 2012.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 Particella 1816 Subalterno 17 / 18 / 2 / 12 / 11 / 27/28

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:

Al momento dell'accesso, sentiti gli occupanti e sentito l'esecutato

DATO OSCURATO gli stessi

riferiscono al CTU che non vi è un condominio costituito, ma che il DATO OSCURATO, si occupa di ritirare i compensi necessari riguardanti alcune spese condominiali.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Prima e fino al 14/12/2015 la proprietà apparteneva alla DATO OSCURATO con sede a Torre Maggiore per 1/1 di piena proprietà. DATO OSCURATO

Tutti i cespiti derivano dalla soppressione delle originali particelle 1668-1669-1670-631-636

Le particelle 1668-1669-1670 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6485 **a favore** della DATO OSCURATO **contro** DATO OSCURATO

Le su dette particelle **a favore** del DATO OSCURATO, per atto Notarile pubblico di CESSIONE DI DIRITTI REALI a titolo gratuito a rogito del Notaio Alfonso Rossi del 12/11/2001 rep. 153778, trascritto a Fermo il 12/012/2001 n. 6218; **contro** DATO OSCURATO

Le particelle 631-636 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6484 **a favore** DATO OSCURATO **contro** DATO OSCURATO

Le su dette particelle per atto Amministrativo di Certificato di Denuncia di Successione, Ufficio Registro di Macerata, del 04/06/2007 n. 16 vol. 662 trascritto a Fermo il 18/01/2008 n. 440 **a favore** di DATO OSCURATO **contro** DATO OSCURATO Accettazione tacita di eredità, rogito Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528 trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6487

Le su dette particelle per atto notarile pubblico di DIVISIONE a rogito del Notaio Adriano Iacopini del 23/07/1980 rep. 35866/6920 trascritto a Fermo il 08/08/1980 n. 3593 **a favore** di DATO OSCURATO **contro** : DATO OSCURATO ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/02/2016), con atto stipulato il 15/02/2016 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 25709/13852 di repertorio, trascritto il 16/02/2016 a FERMO ai nn. 562/879.

Atto notarile pubblico a FAVORE DATO OSCURATO, contro DATO OSCURATO

6.1. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2015 fino al 15/02/2016), con atto stipulato il 14/12/2015 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 25524/13699 di repertorio, trascritto il 14/12/2015 a FERMO ai nn. 5943.

PER Atto del 14/12/2015 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 25524 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5943.1/2015 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/12/2015 A FAVORE di DATO OSCURATO CONTRO DATO OSCURATO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **2014/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato, presentata il 12/08/2014 con il n. 2014/241 di protocollo, rilasciata il 18/08/2014, agibilità del 10/03/2015.

Il titolo è riferito solamente a al Corpo A.

RICOGNIZIONE DAL PRIMO PERMESSO : 1) P.C. n.125/2008 (variante ex novoad un intervento



edilizio assentito nel 2007) concesso per il solo Corpo A 2) P.C. n. 7/2010 del 16.3.2010, soluzione B 3) P.C. n. 21/2012 Variante in corso d'opera corpo Ae B del P.C. n. 7/2010 _ Si sostituiscono tutti e due i permessi precedenti 4) P.C. n. 11/2014 del 5.5.2014 Variante in Corso d'opera "Corpo A e B" di cui al P.c. N.21/2012 del 27/06/2012 Nel 2014, su richiesta DATO OSCURATO Prot. n. 9059 del 17.6.2017, venne scisso il P.C. n.11/2014 in due permessi di costruire : 1) N. 17/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo A 2) N. 18/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo B

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. 35/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SCIA inerente il P.C. n.11/2014 del 5.5.2014 e N.17/2014 del 12.8.2014 "Corpo A" prevede la realizzazione definitiva degli accessi al Corpo A con adeguamento alle prescrizioni di cui ai predetti P.C. rilasciati, presentata il 10/02/2015, rilasciata il 13/02/2015 con il n. 2278 di protocollo, agibilità del 10/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona "B" _ Zone residenziali di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 38 Destinazione d'uso : Residenziale, garages, negozi, uffici, esercizi pubblici, laboratori artigianali, purchè non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e in conformità al regolamento d'igiene.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accorpamento di due unità immobiliari è considerato un intervento di manutenzioni straordinaria, pertanto per realizzarlo è necessario presentare al Comune una delle due pratiche : o CILA o SCIA, la prima se nell'intervento non si ricorre a lavori sulle parti strutturali , alla SCIA nel caso contrario. Quindi la fusione avvenuta, solo catastalmente, tra il SUB 16 e 17, generando il nuovo SUB 32, Categoria A/2, FUSIONE del 06/06/2023 Pratica n. AP0066224 in atti dal 06/06/2023 FUSIONE (n. 66224.1/2023); non può essere considerata valida per due motivi : 1) Non è preceduta da alcuna pratica edilizia, presso il Comune, riguardante l'accorpamento delle due unità immobiliari 2) All'effettivo accesso effettuato dal CTU in data 25/10/2023 le due unità immobiliari risultano distinte e separate da muratura, senza alcun passaggio comunicante tra loro, dotate inoltre di due accessi differenti e individuali. (normativa di riferimento: L'Art. 29 al comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri immobiliari, (come introdotto dall'Art. 19 comma 14 del dell'art. 19, D.L. 31 maggio 2010, n. 78)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento docfa: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a SUB 32 ex SUB 16 e 17.

Occorre fare un aggiornamento della sola VISURA CATASTALE, in quanto le planimetrie del SUB 16 e 17 risultano invariate e conformi. Va inoltre aggiornato il tipo mappale, riportandolo al Tipo



Mappale n 108754 del 09/10/2014, con la dimostrazione grafica dei subalterni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRANARO Via della Resistenza 6, della superficie commerciale di **139,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1 è costituito da un appartamento posto al piano terra, più una cantina con bagno e un box auto posti al piano interrato. Gli immobili insistono su un modesto condominio di quattro piani fuoriterza, utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato a depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegranaro, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.

L'appartamento ha un accesso esclusivo sia carrabile che pedonale, attraverso due cancelli che insistono su Via della Resistenza. L'appartamento di circa 75 mq abitabili è composto da un ingresso su cucina/soggiorno, un corridoio che separa la zona giorno dalla notte, dove si aprono due camere, un ripostiglio e due bagni. Lo stato di conservazione è buono, lo stesso è servito da corrente elettrica con contatore in appartamento, acqua e metano. La caldaia che assicura l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento con termosifoni in alluminio è posta esternamente, in nicchia con sportello di chiusura. Le finestre sono in legno con vetro termico con persiane in alluminio, invece le porte interne sono in PVC finto legno. I pavimenti sono in monocottura finto legno, i bagni con doccia piastrellati a due metri come la zona cucina. L'ingresso avviene da corte esclusiva attraverso una porta finestra. L'appartamento gode di significativi spazi esterni: una corte esclusiva aperta organizzata con un terrazzo di circa 110 mq, un'area scoperta servita da cancello carrabile di circa 65 mq utilizzabile anche come posto auto e in parte a giardino, una loggia coperta di circa 16 mq ed una ulteriore area scoperta con scala di accesso al terrazzo sovrastante e ingresso esclusivo con cancello pedonale di circa 20 mq.

Accanto alla loggia coperta esterna, vi è una scala, chiusa con una struttura in PVC, che conduce alla cantina posta al piano interrato. La stessa è comunque ben illuminata, in quanto prende luce dalla struttura semi-trasparente in PVC che chiude la scala, inoltre ha una bocca di lupo che assicura il ricambio d'aria. All'interno della cantina vi è una predisposizione per installare una cucina, inoltre vi è un bagno di 4,6 mq; la cantina sviluppa 39 mq abitabili. La stessa è ben rifinita con pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, servita da impianto elettrico ed idrico. Il bagno piastrellato a due metri.

Dalla cantina si accede poi tramite una porta tagliafuoco, al box auto (sub 2) di 35 mq. Lo stesso ha una uscita carrabile chiusa da porta basculante in ferro zincato che dà sul corridoio di manovra del piano interrato. Al box auto si accede da rampa condominiale che insiste su Via Della Resistenza.



Anche il box auto si presenta ben rifinito, con pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e S1, interno iINTERNO 1 + CANTINA INTERNO 14, ha un'altezza interna di 270 CM P.T / 285 CM P.S1. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA n. 6 Piano S1-T, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048957 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48957.1/2023)
Coerenze: Confinante con SUB 16 e Via della Resistenza 6
- foglio 22 particella 1816 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA n. 6 Piano S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048927 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48927.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento dell'accesso agli atti edilizia, tra i documenti presentati per l'istanza di Agibilità, vi è anche menzionato un certificato APE rilasciato in data 03.03.2015 dal Geometra DATO OSCURATO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
SUPERFICIE ESTERNA LORDA APPARTAMENTO	85,00	x	100 %	=	85,00
BALCONI E LASTRICI SOLARI	25,00	x	25 %	=	6,25
BALCONI E LASTRICI SOLARI _ eccedenza		x	10 %	=	8,30
LOGGIA COPERTA	16,00	x	35 %	=	5,60
GIARDINI E AREE DI PERTINENZA APPARTAMENTO	25,00	x	15 %	=	3,75
GIARDINI E AREE DI PERTINENZA APPARTAMENTO _ eccedenza	60,00	x	5 %	=	3,00
SUPERFICIE ESTERNA LORDA CANTINA NON COLLEGATA AI VANI PRINCIPALI	49,00	x	20 %	=	9,80
SUPERFICIE ESTERNA LORDA BOX IN AUTORIMESSA COLLETTIVA	38,50	x	45 %	=	17,33
Totale:	381,50				139,02





PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PIANO S1 cantina
SUL 49 mq - SUA 43.6 mq

PLANIMETRIA CANTINA



PLANIMETRIA BOX + CANTINA



VALORI OMI



INDIVIDUAZIONE SUL TERRITORIO

ACCESSORI:

box **singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***





INGRESSO AL PIANO SOTTOSTRADA DA RAMPA CONDOMINIALE



BOX



PORTOIA DI COLLEGAMENTO TRA CANTINA E BOX



BOX



CANTINA ADIACENTE AL BOX



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: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica
SUPERFICIE 120 m² | commerciale 166 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina



abitabile PIANO Piano terra, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani POSTI AUTO

Indirizzo: via Elpidiense Sud 144, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 2005

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.000,00 pari a 1.316,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 114 m² | commerciale 158 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 3° TOTALE PIANI EDIFICIO 5 piani POSTI AUTO 2 in box privato/box in gar

Indirizzo: via DON MILANI 10, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 1987

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.008,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 108 m² | commerciale 149 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO Piano terra, con ascensore, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO

Indirizzo: via Elpidiense Sud 144, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 2006

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.712,96 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: SUPERFICIE 74 m² | commerciale 89 m² - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO Ammezzato, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 1 in box privato/box in garage, 1 in parcheggio/garage comune

Indirizzo: via Fratelli Cervi 7, Montegranaro - ANNO DI COSTRUZIONE 2009

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.689,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 127 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 3°, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani POSTI AUTO 1 in box privato/box in ga

Indirizzo: via dei Mille 11, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 1980

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 614,17 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 155 m² | commerciale 181 m² - LOCALI 5 (3 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina a vista PIANO 2° TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 2 in parcheggio/garage comune

Indirizzo: via Giuseppe di Vittorio 38, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 1987

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 677,42 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 146 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 1°, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani POSTI AUTO 2 in box privato/box in ga

Indirizzo: via Repubblica San Marino 25, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 1980

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.027,40 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 105 m² | commerciale 122 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO Ammezzato, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 1

Indirizzo: via Robert Baden Powell 73, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 2004

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:



Prezzo: 149.000,00 pari a 1.419,05 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 86 m² | commerciale 101 m² - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 3°, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 1 in box

Indirizzo: via liguria 11, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 2009

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 125 m² | commerciale 158 m² - LOCALI 5 (4 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina cucinotto PIANO 2 piani: da 1° a 2°, con ascensore, con accesso disabili TOTALE PIA

Indirizzo: via P. Borsellino, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 2002

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 209.000,00 pari a 1.672,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 80 m² | commerciale 92 m² - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina a vista PIANO Ammezzato, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani POSTI AUTO 1 in

Indirizzo: via liguria, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 2005

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.487,50 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 121 m² - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura PIANO 3° TOTALE PIANI EDIFICIO 1 piano POSTI AUTO 1 in box privato/box in garage



Indirizzo: via Fermata Nord 160, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 1967

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 153.700,00 pari a 1.270,25 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 127 m² - LOCALI 5 (3 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina angolo cottura PIANO 2° TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

Indirizzo: Sp27, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 2005 -NO BOX AUTO

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.120,00 pari a 811,97 Euro/mq

COMPARATIVO 14

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 45 m² - LOCALI 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura PIANO 1°, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 5 piani

Indirizzo: via Enrico Berlinguer 7, Montegranaro - ANNO DI COSTRUZIONE 2011

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.990,00 pari a 1.066,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO COSTITUISCE UN INSIEME CHE IL CTU RITIENE OPPORTUNO MANTENERE RAGGRUPPATO IN UN UNICO CORPO, IN QUANTO ESSO COMPRENDE UNA UNITÀ RESIDENZIALE CHE HA COME ACCESSORIO LA CANTINA POSTA AL PIANO INTERRATO CHE E' DIRETTAMENTE COLLEGATA DA PORTA TAGLIAFUOCO AL BOX AUTO ADIACENTE.

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, L'UBICAZIONE, LA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, 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 AL PRIMO DECENNIO DEL DUEMILA.** INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI



DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2 IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA PERIFERICA NEL PRIMO PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO (CENTRO SORICO) DI MONTEGRANARO, **VA DA UN MINIMO DI 860,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.150,00 €/MQ.**

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE; DELLA IMPORTANTE CORTE ESTERNA ESCLUSIVA AD ESSO LEGATA, STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: **1.250,00 €/MQ**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,02	x	1.250,00	=	173.775,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.250,00	=	0,00
					173.775,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **173.775,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **173.775,00**

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'AGENZIA DELLE ENTRATE, OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, 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	139,02	0,00	173.775,00	173.775,00
				173.775,00 €	173.775,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.275,00****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: **€. 275,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA SNC, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il **LOTTO 2** è costituito da un locale deposito di circa 50 mq con altezza di 285 cm, utilizzabile anche come posto auto situato al piano interrato. Il locale insiste su un modesto condominio di quattro piani fuoriterza utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato a depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegrano, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.

Il locale deposito oggetto di perizia, presenta sia un ingresso pedonale attraverso una porta blindata che da sulla rampa di ingresso che conduce ai box del piano interrato, sia un ingresso carrabile chiuso da porta basculante in ferro zincato. Attualmente questa porta carrabile è stata chiusa da piccoli pannelli di materiale termo isolante.

Il locale al suo interno ha un bagno con una piccola bocca di lupo, un'altra se ne apre di fianco alla porta d'ingresso pedonale. Tutto il locale è pavimentato in monocottura, il bagno pistrellato a 2 metri e le restanti pareti intonacate e tinteggiate. Lo stesso è munito di allaccio indipendente di luce, invece l'allaccio dell'acqua è lo stesso utilizzato da un altro appartamento posto ai piani superiori, non oggetto di esecuzione. L'impianto elettrico è di tipo fuoritraccia con illuminazione a soffitto con luci al neon. Il riscaldamento dell'ambiente avviene attraverso una stufa a pellet il cui scarico dei fumi è stato portato all'esterno.

All'interno vi è stata creata una parete in cartongesso per separare una zona con funzioni notte da una con funzioni giorno. Tale parete non è stata licenziata, la stessa va rimossa e va ripristinato l'utilizzo dell'ambiente a magazzino, in quanto lo stesso non è munito dei requisiti igienici sanitari necessari per la permanenza continuativa di persone a scopo abitativo. All'interno del locale, vi sono delle tubazioni a vista sul soffitto, impianti tecnologici degli appartamenti posti ai piani superiori che presentano delle rotture dove gocciola acqua. Quindi va sostenuta una spesa condominiale per la riparazione di tali tubature. Trattasi di una manutenzione di facile esecuzione che non inficia al valore del lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 285 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA n. 6 Piano S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048947 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48947.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.000,00
Data della valutazione:	08/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento dell'accesso forzoso avvenuto in data 12/02/2024 il locale risultava occupato senza alcun titolo dal signor DATO OSCURATO.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2016 a firma di Sergio Sanangelantoni ai nn. 25710/13853 di repertorio, iscritta il 16/02/2016 a Fermo ai nn. 148/880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 510.000,00.

Importo capitale: 340.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a sub 2-12-17

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/02/2020 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 1616/820 di repertorio, iscritta il 13/02/2020 a FERMO ai nn. 172/1077, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE .

Importo ipoteca: 825.827,50 €



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 898 di repertorio, trascritta il 14/06/2023 a FERMO ai nn. 5314/3819, 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:*

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 26/06/2015 a firma di CERRETO ALESSANDRA ai nn. 38637/16970 di repertorio, trascritta il 21/07/2015 a FERMO ai nn. 4862/584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Formalità di riferimento n. 372 del 2012.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 Particella 1816 Subalterno 17 / 18 / 2 / 12 / 11 / 27/28

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:	
NON VI E' UN CONDOMINIO COSTITUITO	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Prima e fino al 14/12/2015 la proprietà apparteneva DATO OSCURATO per 1/1 di piena proprietà. DATO OSCURATO Tutti i cespiti derivano dalla soppressione delle originali particelle 1668-1669-1670-631-636

Le particelle 1668-1669-1670 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6485 a favore della DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO

Le su dette particelle a favore del DATO OSCURATO per atto Notarile pubblico di CESSIONE DI DIRITTI REALI a titolo gratuito a rogito del Notaio Alfonso Rossi del 12/11/2001 rep. 153778, trascritto a Fermo il 12/012/2001 n. 6218; contro DATO OSCURATO

Le particelle 631-636 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6484 a favore della DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO.

Le su dette particelle per atto Amministrativo di Certificato di Denuncia di Successione, Ufficio Registro di Macerata, del 04/06/2007 n. 16 vol. 662 trascritto a Fermo il 18/01/2008 n. 440 a favore di DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO deceduto il 27/11/2006 _ Accettazione tacita di eredità, rogito Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528 trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6487

Le su dette particelle per atto notarile pubblico di DIVISIONE a rogito del Notaio Adriano Iacopini del 23/07/1980 rep.35866/6920 trascritto a Fermo il 08/08/1980 n.3593 a favore di DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/02/2016), con atto stipulato il 15/02/2016 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 25709/13852 di repertorio, trascritto il 16/02/2016 a FERMO ai nn. 562/879.

Atto notarile pubblico a FAVORE di DATO OSCURATO, contro DATO OSCURATO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2015 fino al 15/02/2016), con atto stipulato il 14/12/2015 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 25524/13699 di repertorio, trascritto il 14/12/2015 a FERMO ai nn. 5943.

PER Atto del 14/12/2015 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 25524 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5943.1/2015 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/12/2015 A FAVORE di DATO OSCURATO CONTRO DATO OSCURATO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **2014/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato, presentata il 12/08/2014 con il n. 2014/241 di protocollo, rilasciata il 18/08/2014, agibilità del 10/03/2015.

Il titolo è riferito solamente a al Corpo A.

RICOGNIZIONE DAL PRIMO PERMESSO : 1) P.C. n.125/2008 (variante ex novoad un intervento edilizio assentito nel 2007) concesso per il solo Corpo A 2) P.C. n. 7/2010 del 16.3.2010, soluzione B 3) P.C. n. 21/2012 Variante in corso d'opera corpo Ae B del P.C. n. 7/2010 _ Si sostituiscono tutti e due i permessi precedenti 4) P.C. n. 11/2014 del 5.5.2014 Variantein Corso d'opera "Corpo A e B" di cui al P.c. N.21/2012 del 27/06/2012 Nel 2014, su richiesta DATO OSCURATO Prot. n. 9059 del 17.6.2017, venne scisso il P.C. n.11/2014 in due permessi di costruire : 1) N. 17/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo A 2) N. 18/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo B

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **35/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SCIA inerente il P.C. n.11/2014 del 5.5.2014 e N.17/2014 del 12.8.2014 "Corpo A" prevede la realizzazione definitiva degli accessi al Corpo A con adeguamento alle prescrizioni di cui ai predetti P.C. rilasciati, presentata il 10/02/2015, rilasciata il 13/02/2015 con il n. 2278 di protocollo, agibilità del 10/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona "B" _ Zone residenziali di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 38 Destinazione d'uso : Residenziale, garages, negozi, uffici,esercizi pubblici, laboratori artigianali, purchè non dannosi alla quiete ed alla salue pubblica e in conformità al regolamento d'igiene.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: una parete interna in cartongesso non è stata licenziata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione parete in cartongesso: €.950,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Al momento dell'accesso avvenuto in data 12/02/2024, l'immobile occupato senza alcun titolo, veniva utilizzato con funzione residenziale. Possibilità questa da escludere, quindi la funzione del locale deve tornare ad essere quella di deposito con bagno interno.

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 MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA SNC, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il **LOTTO 2** è costituito da un locale deposito di circa 50 mq con altezza di 285 cm, utilizzabile anche come posto auto situato al piano interrato. Il locale insiste su un modesto condominio di quattro piani fuoriterza utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato a depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegrano, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.

Il locale deposito oggetto di perizia, presenta sia un ingresso pedonale attraverso una porta blindata che da sulla rampa di ingresso che conduce ai box del piano interrato, sia un ingresso carrabile chiuso da porta basculante in ferro zincato. Attualmente questa porta carrabile è stata chiusa da piccoli pannelli di materiale termo isolante.

Il locale al suo interno ha un bagno con una piccola bocca di lupo, un'altra se ne apre di fianco alla porta d'ingresso pedonale. Tutto il locale è pavimentato in monocottura, il bagno pistrellato a 2 metri e le restanti pareti intonacate e tinteggiate. Lo stesso è munito di allaccio indipendente di luce, invece



l'allaccio dell'acqua è lo stesso utilizzato da un altro appartamento posto ai piani superiori, non oggetto di esecuzione. L'impianto elettrico è di tipo fuoritraccia con illuminazione a soffitto con luci al neon. Il riscaldamento dell'ambiente avviene attraverso una stufa a pellet il cui scarico dei fumi è stato portato all'esterno.

All'interno vi è stata creata una parete in cartongesso per separare una zona con funzioni notte da una con funzioni giorno. Tale parete non è stata licenziata, la stessa va rimossa e va ripristinato l'utilizzo dell'ambiente a magazzino, in quanto lo stesso non è munito dei requisiti igienici sanitari necessari per la permanenza continuativa di persone a scopo abitativo. All'interno del locale, vi sono delle tubazioni a vista sul soffitto, impianti tecnologici degli appartamenti posti ai piani superiori che presentano delle rotture dove gocciola acqua. Quindi va sostenuta una spesa condominiale per la riparazione di tali tubature. Trattasi di una manutenzione di facile esecuzione che non inficia al valore del lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 285 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 52 mq, rendita 91,31 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA n. 6 Piano S1, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048947 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48947.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



INGRESSO PEDONALE DA PORTA BLINDATA



INGRESSO CARRABILE CON PORTA BASCULANTE





INTERNO



WC INTERNO



INTERNO



INTERNO

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento dell'accesso agli atti edilizia, tra i documenti presentati per l'istanza di Agibilità, vi è



anche menzionato un certificato APE rilasciato in data 03.03.2015 dal Geometra DATO OSCURATO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
SUPERFICIE ESTERNA LORDA				
BOX - DEPOSITO IN	59,00	x	100 %	= 59,00
AUTORIMESSA COLLETTIVA				
Totale:	59,00			59,00



ingresso rampa condominiale



localizzazione deposito

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: 02/04/2024



Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: TIPOLOGIA Garage - Parcheggio | Intera proprietà | Classe immobile media
SUPERFICIE 26 m² - LOCALI 1 locale PIANO Interrato (-2) TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

Indirizzo: Garage - via Enrico Berlinguer 7, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.490,00 pari a 518,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: Garage di 15 mq. circa al piano seminterrato primo.

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE (FM) VIA FRATTE,

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.628,00 pari a 708,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: TIPOLOGIA Garage - Parcheggio | Intera proprietà | Classe immobile media
SUPERFICIE 57 m² - LOCALI 1 locale PIANO Piano terra

Indirizzo: via Giordano Bruno 37, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.870,00 pari a 348,60 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2024

Fonte di informazione: PRIVATO

Descrizione: TIPOLOGIA Garage - Box | Box in garage comune CAPIENZA AUTO E MOTO 2
auto, 1 moto SUPERFICIE 24 m² - PIANO Seminterrato,

Indirizzo: Sant'Elpidio a Mare Via Luigi Einaudi

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE
COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI
PERTINENZIALI. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO



IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI CHE RICADANO NEL RANGE DEGLI STESSI ANNI DI COSTRUZIONE, RIFERITI AL PRIMO DECENNIO DEL DUEMILA. TENUTO CONTO CHE IL DEPOSITO HA DUE FINESTRE BOCCA DI LUPO, ED ANCHE UN ACCESSO PEDONALE CON PORTA BLINDATA ED UN SERVIZIO IGENICO AL SUO INTERNO.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE C/6 IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA PERIFERICA NEL PRIMO PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO (CENTRO STORICO) DI MONTEGRANARO , VA DA UN MINIMO DI 490,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 660,00 €/MQ.

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DELL'IMMOBILE E DEL FABBRICATO CONDOMINIALE; STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER IL BENE IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: 550,00 €/MQ

IL CTU, DECURTA UN IMPORTO ALLA STIMA TOTALE PER RENDERLO AUTONOMO RIGUADO L'ALACCIO IDRICO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 550,00 = 32.450,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ALLACCIO IDRICO AUTONOMO	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.950,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.950,00

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'AGENZIA DELLE ENTRATE, OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DEL TERRITORIO 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	posto auto	59,00	0,00	29.950,00	29.950,00
				29.950,00 €	29.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRANARO Via Della Resistenza 6, della superficie commerciale di **86,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il **LOTTO 3** è costituito da un appartamento posto al piano terra (sub 16), più un box auto posto al piano interrato (sub 4). Gli immobili insistono su un modesto condominio di quattro piani fuori terra, utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato a depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegrano, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.

L'appartamento ha un accesso dalla scala condominiale esterna, questa è servita anche da ascensore, attraverso i quali si raggiunge anche il piano interrato dove vi è il box auto di circa 20 mq. L'appartamento di circa 55 mq abitabili è composto da un ingresso, una cucina/soggiorno, due camere e un bagno. Lo stato di conservazione è buono, lo stesso è servito da corrente elettrica con contatore in appartamento, acqua e metano. Fornito di caldaia che assicura l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento con termosifoni in acciaio. Le finestre sono in legno con vetro termico con persiane in alluminio, invece le porte interne sono in legno, il portone d'ingresso è di tipo blindato. I pavimenti sono in monocottura, il bagno con doccia piastrellato a due metri come la zona cucina. L'appartamento è servito da una corte esclusiva aperta pavimentata di circa 70 mq, la quale offre anche un ingresso pedonale esclusivo su Via Della Resistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 2, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048931 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48931.1/2023)
Coerenze: Confina con box auto SUB 3 e SUB 5 e area di manovra condominiale SUB 29
- foglio 22 particella 1816 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.6 , piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 06/06/2023 Pratica n. AP0066224 in atti dal 06/06/2023 FUSIONE (n. 66224.1/2023)
Coerenze: Confibra con SUB 15, SUB 17 e corpo scale condominiale SUB 30

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 box singolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.000,00

Data della valutazione: **08/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
L'appartamento (sub 16) è occupato dalla Signora DATO OSCURATO, con scrittura privata sottoscritta in data 5 Marzo 2022 e mai registrata, di durata di 2 anni. Predetta scrittura privata ha ad oggetto, oltre all'appartamento individuato al sub 16 e pignorato per la presente procedura, anche un box auto censito al sub 14, non oggetto di pignoramento.

Il box auto al sub 4 risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/2016 a firma di Sergio Sanangelantoni ai nn. 26537/14551 di repertorio, iscritta il 05/10/2016 a FERMO ai nn. 1092/6319, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 285.000,00.

Importo capitale: 190.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

La formalità è riferita solamente a SUB 3-4-5-16

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/02/2020 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 1616/820 di repertorio, iscritta il 13/02/2020 a FERMO ai nn. 172/1077, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE .

Importo ipoteca: 825.827,50 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 898 di repertorio, trascritta



il 14/06/2023 a FERMO ai nn. 5314/3819, 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:*

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 26/06/2015 a firma di CERRETO ALESSANDRA ai nn. 38637/16970 di repertorio, trascritta il 21/07/2015 a FERMO ai nn. 4860/582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Formalità di riferimento n. 372 del 2012.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 Particella 1816 Subalterno 21-6-15-16-19-20-22-24-25-26-3-4-5-7-8-9-10-13-14

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:

Al momento dell'accesso, sentiti gli occupanti e sentito l'esecutato DATO OSCURATO, gli stessi riferiscono al CTU che non vi è un condominio costituito, ma che DATO OSCURATO, si occupa di ritirare i compensi necessari riguardanti alcune spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Prima e fino al 23/06/2016 la proprietà apparteneva alla DATO OSCURATO per 1/1 di piena proprietà. DATO OSCURATO Tutti i cespiti derivano dalla soppressione delle originali particelle 1668-1669-1670-631-636

Le particelle 1668-1669-1670 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6485 a favore della DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO Le su dette particelle a favore DATO OSCURATO, per atto Notarile pubblico di CESSIONE DI DIRITTI REALI a titolo gratuito a rogito del Notaio Alfonso Rossi del 12/11/2001 rep. 153778, trascritto a Fermo il 12/012/2001 n. 6218; contro DATO OSCURATO Le particelle 631-636 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6484 a favore della DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO.

Le su dette particelle per atto Amministrativo di Certificato di Denuncia di Successione, Ufficio Registro di Macerata, del 04/06/2007 n. 16 vol. 662 trascritto a Fermo il 18/01/2008 n. 440 a favore di DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO deceduto il 27/11/2006 _ Accettazione tacita di eredità, rogito Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528 trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6487

Le su dette particelle per atto notarile pubblico di DIVISIONE a rogito del Notaio Adriano Iacopini del 23/07/1980 rep.35866/6920 trascritto a Fermo il 08/08/1980 n.3593 a favore di DATO OSCURATO contro : DATO OSCURATO



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2016), con atto stipulato il 03/10/2016 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 26536/14550 di repertorio, trascritto il 05/10/2016 a FERMO ai nn. 4317/6318.

Il titolo è riferito solamente a SUB 3-4-5-16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/06/2016 fino al 03/10/2016), con atto stipulato il 23/06/2016 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 26211/14261 di repertorio, trascritto il 29/06/2016 a FERMO ai nn. 2805/4188

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **2014/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato, presentata il 12/08/2014 con il n. 2014/241 di protocollo, rilasciata il 18/08/2014, agibilità del 10/03/2015.

Il titolo è riferito solamente a al Corpo A.

RICOGNIZIONE DAL PRIMO PERMESSO : 1) P.C. n.125/2008 (variante ex novoad un intervento edilizio assentito nel 2007) concesso per il solo Corpo A 2) P.C. n. 7/2010 del 16.3.2010, soluzione B 3) P.C. n. 21/2012 Variante in corso d'opera corpo Ae B del P.C. n. 7/2010 _ Si sostituiscono tutti e due i permessi precedenti 4) P.C. n. 11/2014 del 5.5.2014 Variantein Corso d'opera "Corpo A e B" di cui al P.c. N.21/2012 del 27/06/2012 Nel 2014, su richiesta DATO OSCURATO Prot. n. 9059 del 17.6.2017, venne scisso il P.C. n.11/2014 in due permessi di costruire : 1) N. 17/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo A 2) N. 18/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo B

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **35/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SCIA inerente il P.C. n.11/2014 del 5.5.2014 e N.17/2014 del 12.8.2014 "Corpo A" prevede la realizzazione definitiva degli accessi al Corpo A con adeguamento alle prescrizioni di cui ai predetti P.C. rilasciati, presentata il 10/02/2015, rilasciata il 13/02/2015 con il n. 2278 di protocollo, agibilità del 10/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona "B" _ Zone residenziali di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 38 Destinazione d'uso : Residenziale, garages, negozi, uffici,esercizi pubblici, laboratori artigianali, purchè non dannosi alla quiete ed alla salue pubblica e in conformità al regolamento d'igiene.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accorpamento di due unità immobiliari è considerato un intervento di manutenziine straordinaria, pertanto per realizzarlo è necessario presentare al Comune una delle due pratiche : o CILA o SCIA, la prima se nell'intervento non si ricorre a lavori sulle parti strutturali , alla SCIA nel caso contrario. Quindi la fusione avvenuta, solo catastalmente, tra il SUB 16 e 17, generando il nuovo SUB 32, Categoria A/2, FUSIONE del 06/06/2023 Pratica n. AP0066224 in atti dal 06/06/2023 FUSIONE (n. 66224.1/2023); non può essere considerata valida per due motivi : 1) Non è preceduta da alcuna pratica edilizia, presso il Comune, riguardante l'accorpamento delle due unità immobiliari 2) All'effettivo accesso effettuato dal CTU in data 25/10/2323 le due unità immobiliari risultano distinte e separate da muratura, senza alcun passaggio comunicante tra loro, dotate inoltre di due accessi differenti e individuali. (normativa di riferimento: L'Art. 29 al comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, sulla meccanizzazione delle Conservato)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento doc.fa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a SUB 32 ex SUB 16 e 17.

Occorre fare un aggiornamento della sola VISURA CATASTALE, in quanto le planimetrie del SUB 16 e 17 risultano invariate e conformi. Va inoltre aggiornato il tipo mappale, riportandolo al Tipo Mappale n 108754 del 09/10/2014, con la dimostrazione grafica dei subalterni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRANARO Via Della Resistenza 6, della superficie commerciale di **86,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il **LOTTO 3** è costituito da un appartamento posto al piano terra (sub 16), più un box auto posto al piano interrato (sub 4). Gli immobili insistono su un modesto condominio di quattro piani fuori terra, utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato a depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegranaro, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.



L'appartamento ha un accesso dalla scala condominiale esterna, questa è servita anche da ascensore, attraverso i quali si raggiunge anche il piano interrato dove vi è il box auto di circa 20 mq. L'appartamento di circa 55 mq abitabili è composto da un ingresso, una cucina/soggiorno, due camere e un bagno. Lo stato di conservazione è buono, lo stesso è servito da corrente elettrica con contatore in appartamento, acqua e metano. Fornito di caldaia che assicura l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento con termosifoni in acciaio. Le finestre sono in legno con vetro termico con persiane in alluminio, invece le porte interne sono in legno, il portone d'ingresso è di tipo blindato. I pavimenti sono in monocottura, il bagno con doccia piastrellato a due metri come la zona cucina. L'appartamento è servito da una corte esclusiva aperta pavimentata di circa 70 mq, la quale offre anche un ingresso pedonale esclusivo su Via Della Resistenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 2, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 33,36 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048931 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48931.1/2023)

Coerenze: Confina con box auto SUB 3 e SUB 5 e area di manovra condominiale SUB 29

- foglio 22 particella 1816 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: Via della Resistenza n.6 , piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 06/06/2023 Pratica n. AP0066224 in atti dal 06/06/2023 FUSIONE (n. 66224.1/2023)

Coerenze: Confibna con SUB 15, SUB 17 e corpo scale condominiale SUB 30

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



ingresso condominiale all'appartamento



cucina





camera piccola



camera grande



terrazzo esterno



wc

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al momento dell'accesso agli atti edilizia, tra i documenti presentati per l'istanza di Agibilità, vi è anche menzionato un certificato APE rilasciato in data 03.03.2015 dal DATO OSCURATO

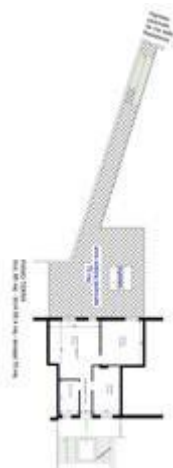
CONSISTENZA:



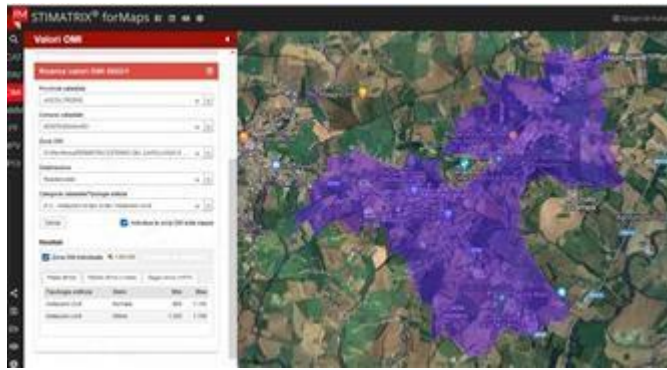
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

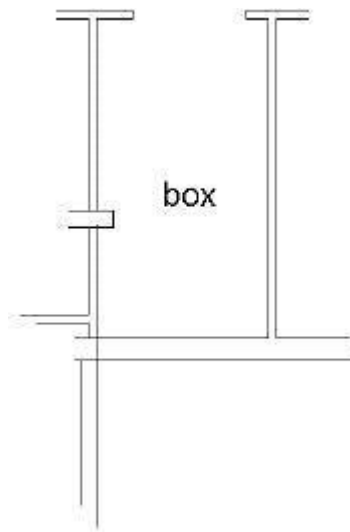
descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE ESTERNA LORDA APPARTAMENTO	65,00	x	100 %	=	65,00
TERRAZZO LASTRICATO	25,00	x	25 %	=	6,25
ECCEDENZA TERRAZZO LASTRICATO	45,00	x	10 %	=	4,50
SUPERFICIE CATASTALE BOX IN AUTORIMESSA COLLETTIVA	23,00	x	45 %	=	10,35
Totale:	158,00				86,10



PLANIMETRIA APPARTAMENTO CON
TERRAZZO



VALORI OMI

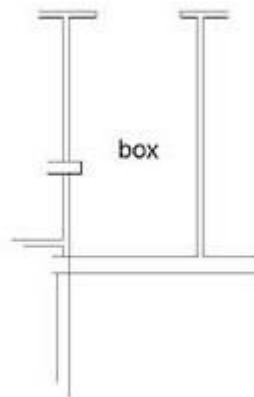
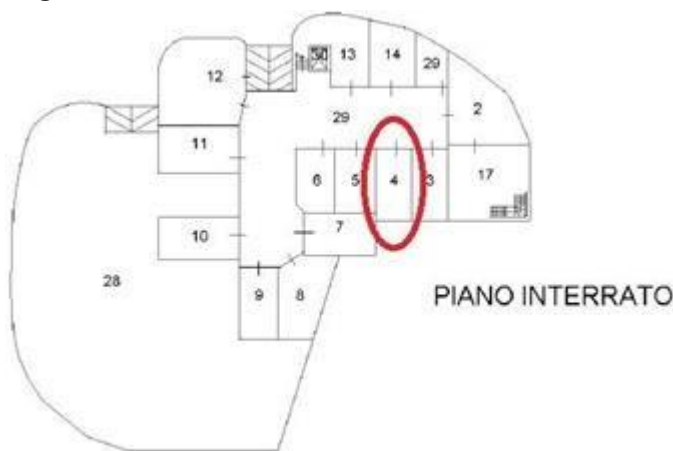


PLANIMETRIA BOX



ACCESSORI:

box singolo.



BOX IN AUTORIMESSA COLLETTIVA

PLANIMETRIA BOX



RAMPA INGRESSO AUTORIMESSA COLLETTIVA



BOX

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: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 120 m² | commerciale 166 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO Piano terra, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani POSTI AUTO

Indirizzo: via Elpidiense Sud 144, Montegrano - ANNO COSTRUZIONE 2005

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.000,00 pari a 1.316,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 114 m² | commerciale 158 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 3° TOTALE PIANI EDIFICIO 5 piani POSTI AUTO 2 in box privato/box in gar

Indirizzo: via DON MILANI 10, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 1987

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.008,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 108 m² | commerciale 149 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO Piano terra, con ascensore, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO

Indirizzo: via Elpidiense Sud 144, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 2006

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.712,96 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: SUPERFICIE 74 m² | commerciale 89 m² - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO Ammezzato, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 1 in box privato/box in garage, 1 in parcheggio/garage comune

Indirizzo: via Fratelli Cervi 7, Montegranaro - ANNO DI COSTRUZIONE 2009

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.689,19 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 127 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO 3°, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani POSTI AUTO 1 in box privato/box in ga

Indirizzo: via dei Mille 11, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 1980

Superfici principali e secondarie: 127



Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 614,17 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 155 m² | commerciale 181 m² - LOCALI 5 (3 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina a vista PIANO 2° TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 2 in parcheggio/garage comune

Indirizzo: via Giuseppe di Vittorio 38, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 1987

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 677,42 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 146 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 1°, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani POSTI AUTO 2 in box privato/box in ga

Indirizzo: via Repubblica San Marino 25, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 1980

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.027,40 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 105 m² | commerciale 122 m² - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO Ammezzato, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 1

Indirizzo: via Robert Baden Powell 73, Montegranaro - ANNO COSTRUZIONE 2004

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.419,05 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 86 m² | commerciale 101 m² - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina



abitabile PIANO 3°, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 1 in box

Indirizzo: via Liguria 11, Montegrano - ANNO COSTRUZIONE 2009

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 125 m² | commerciale 158 m² - LOCALI 5 (4 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina cucinotto PIANO 2 piani: da 1° a 2°, con ascensore, con accesso disabili TOTALE PIA

Indirizzo: via P. Borsellino, Montegrano - ANNO COSTRUZIONE 2002

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 209.000,00 pari a 1.672,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 80 m² | commerciale 92 m² - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina a vista PIANO Ammezzato, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani POSTI AUTO 1 in

Indirizzo: via Liguria, Montegrano - ANNO COSTRUZIONE 2005

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.487,50 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 121 m² - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura PIANO 3° TOTALE PIANI EDIFICIO 1 piano POSTI AUTO 1 in box privato/box in garage

Indirizzo: via Fermata Nord 160, Montegrano - ANNO COSTRUZIONE 1967

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 153.700,00 pari a 1.270,25 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 127 m² - LOCALI 5 (3 camere da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina angolo cottura PIANO 2° TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

Indirizzo: Sp27, Montegrano - ANNO COSTRUZIONE 2005 -NO BOX AUTO

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.120,00 pari a 811,97 Euro/mq

COMPARATIVO 14

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 45 m² - LOCALI 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura PIANO 1°, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 5 piani

Indirizzo: via Enrico Berlinguer 7, Montegrano - ANNO DI COSTRUZIONE 2011

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.990,00 pari a 1.066,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO COSTITUISCE UN INSIEME CHE IL CTU RITIENE OPPORTUNO MANTENERE RAGGRUPPATO IN UN UNICO CORPO, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO AL PIANO TERRA ED UN BOX AL PIANO INTERRATO IN AUTORIMESSA COLLETTIVA, COMUNICANTI TRA LORO DA SCALA CONDOMINIALE SERVITA DA ASCENSORE.

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, L'**UBICAZIONE**, LA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE DEI BENI E LA **VITA RESIDUA** DEGLI IMMOBILI.

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI, APPLICANDO LORO LE RISPETTIVE PERCENTUALI DI INCIDENZA. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI E SOPRATTUTTO CHE RICADANO NEL STESSO RANGE DI ANNI DI COSTRUZIONE.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI** (OMI), IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2 IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA PERIFERICA NEL PRIMO PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO (CENTRO STORICO) DI MONTEGRANO , VA DA UN MINIMO DI 860,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 1.150,00 €/MQ.

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE, DELLA CORTE ESTERNA ESCLUSIVA , STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE



VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: 1.200,00 €/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,10	x	1.200,00	=	103.320,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.200,00	=	0,00
					103.320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 103.320,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 103.320,00

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, ANNO DI REALIZZAZIONE, 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'AGENZIA DELLE ENTRATE, OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, 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	86,10	0,00	103.320,00	103.320,00
				103.320,00 €	103.320,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.820,00**

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: **€. 820,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA 6, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 4 è costituito da un box auto di circa 20 mq, con altezza di 285 cm in autorimessa collettiva. Il locale insiste su un modesto condominio di quattro piani fuoriterza utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato come depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegrano, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.

Al box auto oggetto di perizia, si accede da rampa condominiale che da su Via Della Resistenza. Esso internamente è intonacato in parte, con pavimentazione di tipo industriale e porta carrabile di accesso basculante in acciaio zincato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 285 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048929 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48929.1/2023)
Coerenze: CONFINA CON SUB 17, SUB 4 E SUB 29 AREA CONDOMINIALE DI MANOVRA DELL'AUTORIMESSA COLLETTIVA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.500,00
Data della valutazione:	08/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/2016 a firma di Sergio Sanangelantoni ai nn. 26537/14551 di repertorio, iscritta il 05/10/2016 a FERMO ai nn. 1092/6319, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 285.000,00.

Importo capitale: 190.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

La formalità è riferita solamente a SUB 3-4-5-16

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/02/2020 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 1616/820 di repertorio, iscritta il 13/02/2020 a FERMO ai nn. 172/1077, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE .

Importo ipoteca: 825.827,50 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 898 di repertorio, trascritta il 14/06/2023 a FERMO ai nn. 5314/3819, 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:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 26/06/2015 a firma di CERRETO ALESSANDRA ai nn. 38637/16970 di repertorio, trascritta il 21/07/2015 a FERMO ai nn. 4860/582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Formalità di riferimento n. 372 del 2012.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 Particella 1816 Subalterno 21-6-15-16-19-20-22-24-25-26-3-4-5-7-8-9-10-13-14



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:

Al momento dell'accesso, sentiti gli occupanti e sentito l'esecutato Sig.re De Bellis, gli stessi riferiscono al CTU che non vi è un condominio costituito, ma che il Sig.re De Bellis, si occupa di ritirare i compensi necessari riguardanti alcune spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Prima e fino al 23/06/2016 la proprietà apparteneva alla DATO OSCURATO con sede a per 1/1 di piena proprietà. DATO OSCURATO Tutti i cespiti derivano dalla soppressione delle originali particelle 1668-1669-1670-631-636

Le particelle 1668-1669-1670 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6485 a favore della DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO

Le su dette particelle a favore del DATO OSCURATO, per atto Notarile pubblico di CESSIONE DI DIRITTI REALI a titolo gratuito a rogito del Notaio Alfonso Rossi del 12/11/2001 rep. 153778, trascritto a Fermo il 12/012/2001 n. 6218; contro DATO OSCURATO Le particelle 631-636 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6484 a favore della DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO.

Le su dette particelle per atto Amministrativo di Certificato di Denuncia di Successione, Ufficio Registro di Macerata, del 04/06/2007 n. 16 vol. 662 trascritto a Fermo il 18/01/2008 n. 440 a favore di DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO deceduto il 27/11/2006 _ Accettazione tacita di eredità, rogito Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528 trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6487

Le su dette particelle per atto notarile pubblico di DIVISIONE a rogito del Notaio Adriano Iacopini del 23/07/1980 rep.35866/6920 trascritto a Fermo il 08/08/1980 n.3593 a favore di DATO OSCURATO contro : DATO OSCURATO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2016), con atto stipulato il 03/10/2016 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 26536/14550 di repertorio, trascritto il 05/10/2016 a FERMO ai nn. 4317/6318.

Il titolo è riferito solamente a SUB 3-4-5-16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/06/2016 fino al 03/10/2016), con atto stipulato il 23/06/2016 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 26211/14261 di repertorio, trascritto il 29/06/2016 a FERMO ai nn. 2805/4188



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **2014/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato, presentata il 12/08/2014 con il n. 2014/241 di protocollo, rilasciata il 18/08/2014, agibilità del 10/03/2015.

Il titolo è riferito solamente a al Corpo A.

RICOGNIZIONE DAL PRIMO PERMESSO : 1) P.C. n.125/2008 (variante ex novoad un intervento edilizio assentito nel 2007) concesso per il solo Corpo A 2) P.C. n. 7/2010 del 16.3.2010, soluzione B 3) P.C. n. 21/2012 Variante in corso d'opera corpo Ae B del P.C. n. 7/2010 _ Si sostituiscono tutti e due i permessi precedenti 4) P.C. n. 11/2014 del 5.5.2014 Variantein Corso d'opera "Corpo A e B" di cui al P.c. N.21/2012 del 27/06/2012 Nel 2014, su richiesta DATO OSCURATO. n. 9059 del 17.6.2017, venne scisso il P.C. n.11/2014 in due permessi di costruire : 1) N. 17/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo A 2) N. 18/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo B

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **35/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SCIA inerente il P.C. n.11/2014 del 5.5.2014 e N.17/2014 del 12.8.2014 "Corpo A" prevede la realizzazione definitiva degli accessi al Corpo A con adeguamento alle prescrizioni di cui ai predetti P.C. rilasciati, presentata il 10/02/2015, rilasciata il 13/02/2015 con il n. 2278 di protocollo, agibilità del 10/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona "B" _ Zone residenziali di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 38 Destinazione d'uso : Residenziale, garages, negozi, uffici,esercizi pubblici, laboratori artigianali, purchè non dannosi alla quiete ed alla salue pubblica e in conformità al regolamento d'igiene.

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 MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA 6, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il LOTTO 4 è costituito da un box auto di circa 20 mq, con altezza di 285 cm in autorimessa collettiva. Il locale insiste su un modesto condominio di quattro piani fuoriterza utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato come depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegrano, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.

Al box auto oggetto di perizia, si accede da rampa condominiale che da su Via Della Resistenza. Esso internamente è intonacato in parte, con pavimentazione di tipo industriale e porta carrabile di accesso basculante in acciaio zincato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 285 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA 6, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048929 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48929.1/2023)
Coerenze: CONFINA CON SUB 17, SUB 4 E SUB 29 AREA CONDOMINIALE DI MANOVRA DELL'AUTORIMESSA COLLETTIVA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



BOX AUTO



INGRESSO CON RAMPA CONDOMINIALE

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

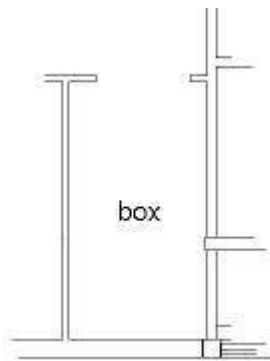
Al momento dell'accesso agli atti edilizia, tra i documenti presentati per l'istanza di Agibilità, vi è anche menzionato un certificato APE rilasciato in data 03.03.2015 dal Geometra DATO OSCURATO

CONSISTENZA:

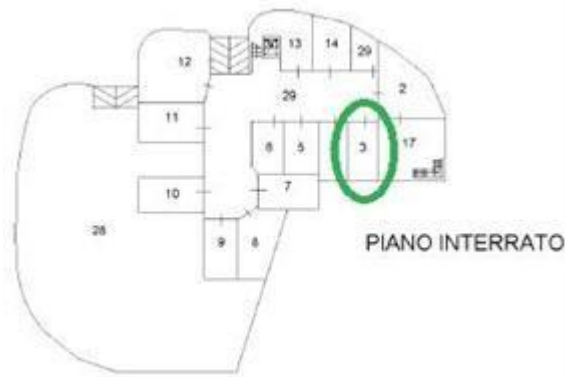
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE BOX IN AUTORIMESSA COLLETTIVA	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00



PLANIMETRIA BOX



BOX SUB 3 IN AUTORIMESSA COLLETTIVA

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: 02/04/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: TIPOLOGIA Garage - Parcheggio | Intera proprietà | Classe immobile media
SUPERFICIE 26 m² - LOCALI 1 locale PIANO Interrato (-2) TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

Indirizzo: Garage - via Enrico Berlinguer 7, Montegrano



Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.490,00 pari a 518,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO
Descrizione: Garage di 15 mq. circa al piano seminterrato primo.
Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE (FM) VIA FRATTE,
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.628,00 pari a 708,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO
Descrizione: TIPOLOGIA Garage - Parcheggio | Intera proprietà | Classe immobile media
SUPERFICIE 57 m² - LOCALI 1 locale PIANO Piano terra
Indirizzo: via Giordano Bruno 37, Sant'Elpidio a Mare
Superfici principali e secondarie: 57
Superfici accessorie:
Prezzo: 19.870,00 pari a 348,60 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
Fonte di informazione: PRIVATO
Descrizione: TIPOLOGIA Garage - Box | Box in garage comune CAPIENZA AUTO E MOTO 2 auto,
1 moto SUPERFICIE 24 m² - PIANO Seminterrato,
Indirizzo: Sant'Elpidio a Mare Via Luigi Einaudi
Superfici principali e secondarie: 24
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI CHE RICADANO NEL RANGE DEGLI STESSI ANNI DI COSTRUZIONE, RIFERITI AL PRIMO DECENNIO DEL DUEMILA.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE C/6 IN STATO



CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA PERIFERICA NEL PRIMO PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO (CENTRO STORICO) DI MONTEGRANARO : VA DA UN MINIMO DI 490,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 660,00 €/MQ.

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DELL'IMMOBILE E DEL FABBRICATO CONDOMINIALE; STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER IL BENE IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: 500,00 €/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 500,00 = **11.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.500,00

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, ANNO DI REALIZZAZIONE, 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 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" OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: DEL FERMANO

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	box singolo	23,00	0,00	11.500,00	11.500,00
				11.500,00 €	11.500,00 €

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: **€. 11.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA 6, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 5 è costituito da un box auto di circa 18 mq, con altezza di 285 cm, in autorimessa collettiva. Il locale insiste su un modesto condominio di quattro piani fuoriterza utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato a depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegrano, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.

Al box auto oggetto di perizia, si accede da rampa condominiale che da su Via Della Resistenza. Esso internamente è intonacato in parte, con pavimentazione di tipo industriale e porta carrabile di accesso basculante in acciaio zincato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 285 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 61,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA 6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048933 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48933.1/2023)
Coerenze: CONFINA CON SUB 6, SUB 4 E SUB 29 AREA DI MANOVRA DELLA RIMESSA COLLETTIVA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.000,00
Data della valutazione:	08/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/10/2016 a firma di Sergio Sanangelantoni ai nn. 26537/14551 di repertorio, iscritta il 05/10/2016 a FERMO ai nn. 1092/6319, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 285.000,00.

Importo capitale: 190.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni.

La formalità è riferita solamente a SUB 3-4-5-16

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/02/2020 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 1616/820 di repertorio, iscritta il 13/02/2020 a FERMO ai nn. 172/1077, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE .

Importo ipoteca: 825.827,50 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 898 di repertorio, trascritta il 14/06/2023 a FERMO ai nn. 5314/3819, 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:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, stipulata il 26/06/2015 a firma di CERRETO ALESSANDRA ai nn. 38637/16970 di repertorio, trascritta il 21/07/2015 a FERMO ai nn. 4860/582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Formalità di riferimento n. 372 del 2012.

La formalità è riferita solamente a Foglio 22 Particella 1816 Subalterno 21-6-15-16-19-20-22-24-25-26-3-4-5-7-8-9-10-13-14



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:

Al momento dell'accesso, sentiti gli occupanti e sentito l'esecutato DATO OSCURATO gli stessi riferiscono al CTU che non vi è un condominio costituito, ma che il DATO OSCURATO, si occupa di ritirare i compensi necessari riguardanti alcune spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Prima e fino al 23/06/2016 la proprietà apparteneva alla DATO OSCURATO per 1/1 di piena proprietà. DATO OSCURATO Tutti i cespiti derivano dalla soppressione delle originali particelle 1668-1669-1670-631-636

Le particelle 1668-1669-1670 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6485 a favore della DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO

Le su dette particelle a favore del DATO OSCURATO, per atto Notarile pubblico di CESSIONE DI DIRITTI REALI a titolo gratuito a rogito del Notaio Alfonso Rossi del 12/11/2001 rep. 153778, trascritto a Fermo il 12/012/2001 n. 6218; contro DATO OSCURATO

Le particelle 631-636 per Atto Notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito di Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528, trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6484 a favore della DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO.

Le su dette particelle per atto Amministrativo di Certificato di Denuncia di Successione, Ufficio Registro di Macerata, del 04/06/2007 n. 16 vol. 662 trascritto a Fermo il 18/01/2008 n. 440 a favore di DATO OSCURATO contro DATO OSCURATO deceduto il 27/11/2006 _ Accettazione tacita di eredità, rogito Notaio Cesare Vocaturo del 14/10/2008 rep. 8213/2528 trascritto a Fermo il 30/10/2008 n. 6487

Le su dette particelle per atto notarile pubblico di DIVISIONE a rogito del Notaio Adriano Iacopini del 23/07/1980 rep.35866/6920 trascritto a Fermo il 08/08/1980 n.3593 a favore di DATO OSCURATO contro : DATO OSCURATO ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2016), con atto stipulato il 03/10/2016 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 26536/14550 di repertorio, trascritto il 05/10/2016 a FERMO ai nn. 4317/6318.

Il titolo è riferito solamente a SUB 3-4-5-16

6.1. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/06/2016 fino al 03/10/2016), con atto stipulato il 23/06/2016 a firma di Sanangelantoni Sergio ai nn. 26211/14261 di repertorio, trascritto il 29/06/2016 a FERMO ai nn. 2805/4188



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **2014/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato, presentata il 12/08/2014 con il n. 2014/241 di protocollo, rilasciata il 18/08/2014, agibilità del 10/03/2015.

Il titolo è riferito solamente a al Corpo A.

RICOGNIZIONE DAL PRIMO PERMESSO : 1) P.C. n.125/2008 (variante ex novoad un intervento edilizio assentito nel 2007) concesso per il solo Corpo A 2) P.C. n. 7/2010 del 16.3.2010, soluzione B 3) P.C. n. 21/2012 Variante in corso d'opera corpo Ae B del P.C. n. 7/2010 _ Si sostituiscono tutti e due i permessi precedenti 4) P.C. n. 11/2014 del 5.5.2014 Variantein Corso d'opera "Corpo A e B" di cui al P.c. N.21/2012 del 27/06/2012 Nel 2014, su richiesta DATO OSCURATO Prot. n. 9059 del 17.6.2017, venne scisso il P.C. n.11/2014 in due permessi di costruire : 1) N. 17/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo A 2) N. 18/2014 del 12.8.2014 riferito al Corpo B

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **35/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SCIA inerente il P.C. n.11/2014 del 5.5.2014 e N.17/2014 del 12.8.2014 "Corpo A" prevede la realizzazione definitiva degli accessi al Corpo A con adeguamento alle prescrizioni di cui ai predetti P.C. rilasciati, presentata il 10/02/2015, rilasciata il 13/02/2015 con il n. 2278 di protocollo, agibilità del 10/03/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona "B" _ Zone residenziali di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 38 Destinazione d'uso : Residenziale, garages, negozi, uffici,esercizi pubblici, laboratori artigianali, purchè non dannosi alla quiete ed alla salue pubblica e in conformità al regolamento d'igiene.

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 MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONTEGRANARO VIA DELLA RESISTENZA 6, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il LOTTO 5 è costituito da un box auto di circa 18 mq, con altezza di 285 cm, in autorimessa collettiva. Il locale insiste su un modesto condominio di quattro piani fuoriterza utilizzati come residenziale ed un piano interrato utilizzato a depositi e box auto. Lo stesso stabile fu costruito nel primo decennio dell'anno duemila e si trova in una prima fascia periferica del centro storico di Montegranaro, a circa 2 Km dallo stesso. Il complesso edilizio si trova in buono stato di conservazione, esternamente in parte è intonacato ed in parte rivestito a mattoncini.

Al box auto oggetto di perizia, si accede da rampa condominiale che dà su Via Della Resistenza. Esso internamente è intonacato in parte, con pavimentazione di tipo industriale e porta carrabile di accesso basculante in acciaio zincato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 285 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 1816 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 61,61 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA RESISTENZA 6, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/04/2023 Pratica n. AP0048933 in atti dal 13/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48933.1/2023)

Coerenze: CONFINA CON SUB 6, SUB 4 E SUB 29 AREA DI MANOVRA DELLA RIMESSA COLLETTIVA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



BOX SINGOLO



INGRESSO DA RAMPA CONDOMINIALE

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

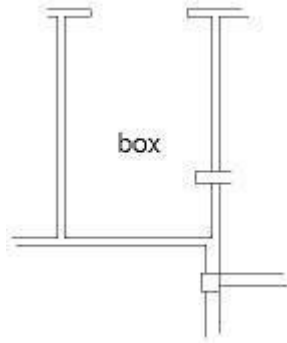
Al momento dell'accesso agli atti edilizia, tra i documenti presentati per l'istanza di Agibilità, vi è anche menzionato un certificato APE rilasciato in data 03.03.2015 dal Geometra DATO OSCURATO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE BOX IN AUTORIMESSA COLLETTIVA	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



PLANIMETRIA BOX



PLANIMETRIA BOX SUB 5 IN AUTORIMESSA COLLETTIVA

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: 02/04/2024

Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO

Descrizione: TIPOLOGIA Garage - Parcheggio | Intera proprietà | Classe immobile media
SUPERFICIE 26 m² - LOCALI 1 locale PIANO Interrato (-2) TOTALE PIANI EDIFICIO 2 piani

Indirizzo: Garage - via Enrico Berlinguer 7, Montegranaro



Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.490,00 pari a 518,85 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO
Descrizione: Garage di 15 mq. circa al piano seminterrato primo.
Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE (FM) VIA FRATTE,
Superfici principali e secondarie: 15
Superfici accessorie:
Prezzo: 10.628,00 pari a 708,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
Fonte di informazione: ASTE IMMOBILIARI FLORIO
Descrizione: TIPOLOGIA Garage - Parcheggio | Intera proprietà | Classe immobile media
SUPERFICIE 57 m² - LOCALI 1 locale PIANO Piano terra
Indirizzo: via Giordano Bruno 37, Sant'Elpidio a Mare
Superfici principali e secondarie: 57
Superfici accessorie:
Prezzo: 19.870,00 pari a 348,60 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/04/2024
Fonte di informazione: PRIVATO
Descrizione: TIPOLOGIA Garage - Box | Box in garage comune CAPIENZA AUTO E MOTO 2 auto,
1 moto SUPERFICIE 24 m² - PIANO Seminterrato,
Indirizzo: Sant'Elpidio a Mare Via Luigi Einaudi
Superfici principali e secondarie: 24
Superfici accessorie:
Prezzo: 15.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI CHE RICADANO NEL RANGE DEGLI STESSI ANNI DI COSTRUZIONE, RIFERITI AL PRIMO DECENNIO DEL DUEMILA.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE C/6 IN STATO



CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA PERIFERICA NEL PRIMO PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO (CENTRO STORICO) DI MONTEGRANARO : VA DA UN MINIMO DI 490,00 €/MQ AD UN MASSIMO DI 660,00 €/MQ.

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELL'UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DELL'IMMOBILE E DEL FABBRICATO CONDOMINIALE; STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER IL BENE IN OGGETTO SIA IL SEGUENTE: **500,00 €/MQ**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 500,00 = **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

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, ANNO DI REALIZZAZIONE, 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 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, OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: DEL FERMANO

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	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				10.000,00 €	10.000,00 €

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: **€. 10.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.000,00**

data 08/04/2024

il tecnico incaricato
Monia Ferroni

