



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 94/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. (MANDATARIA DI AMCO - ASSET MANAGEMENT  
COMPANY S.P.A.)

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

GIUDICE:  
G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:  
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Laura Cognigni**

CF:CGNLRA68D51G920L  
con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13  
telefono: 0734841144  
fax: 0734841144  
email: arch.laura.cognigni@gmail.com  
PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2019

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONTEGRANARO Piazza dell'Unità 8, quartiere ZONA OMI DI Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE, della superficie commerciale di **89,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile sorge in Piazza dell'Unità al civico n.8, zona periferica rispetto il centro cittadino, prevalentemente residenziale. Il complesso immobiliare in esame, costruito nel 1979 e denominato "Condominio Apolloni" è costituito da due palazzine di civile abitazione congiunte, suddivise da due diversi ingressi. Strutturalmente è composto da quattro piani fuori terra ove al PT sono presenti negozi ed uffici, ai piani superiori si collocano n.2 appartamenti per piano ed al PS1 si trovano i garage. Il Lotto 1 è costituito da un appartamento sito al P1 (Sub.4) e un garage sito al PS1 (Sub.28).

L'appartamento, Sub 4, sito al P1 ha una SUL di 84,25 mq, distribuiti nella zona giorno con un open space con ingresso, angolo cottura, soggiorno pranzo e un piccolo ripostiglio lavanderia. Alla zona notte si accede attraverso una porta posta su un disimpegno a servizio di due camere da letto e un bagno. Sono inoltre presenti tre balconi, uno dislocato nella zona giorno e due presenti nelle camere da letto per una SUL complessiva pari a 18,41 mq. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

Il garage, Sub 28, sito al PS1 ha una SUL di 28,80 mq distribuiti in un unico locale utilizzato come garage e ripostiglio. Si presenta senza finestre e allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 622 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Cessione di diritti a titolo oneroso stipulata in data 12/10/2004 al n.190689, trascritto il 13/10/2004 a Fermo al n.8710/5197  
Coerenze: L'appartamento confina con vano scala condominiale e appartamenti di altrui proprietà, lato Est ed Ovest. Prospetti Nord e Sud prospicienti su corte condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2008.

**A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 622 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Piazza dell'Unità, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Cessione di diritti a titolo oneroso stipulata in data 12/10/2004 al n.190689, trascritto il 13/10/2004 a Fermo al n.8710/5197  
Coerenze: Il garage confina con il corridoio comune e con box di altrui proprietà.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,77 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,40 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.444,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.459,99
Data della valutazione:	05/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata dato oscurato unitamente al 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 12/10/2004 a firma di ROSSI ALFONSO ai nn. 90690/22340 di repertorio, iscritta il 13/10/2004 a Fermo ai nn. 8711/2246, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 154.000,00.

Importo capitale: 77.000,00.

Derivante da mutuo per concessione a garanzia di finanziamento

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/12/2016 a Fermo ai nn. 8184/1423, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 6.167,89.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/03/2016 a Fermo ai nn. 1362/255, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 6.051,45.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 12/04/2016 a Fermo ai nn. 2119/404, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 17.500,00.

Importo capitale: 13.270,83.

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

pignoramento, stipulata il 29/06/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 1550/3868 di repertorio, trascritta il 12/07/2019 a Fermo ai nn. 5414/3868, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

In data 16/03/2019 veniva notificato a Moretti Paola l'atto di precetto per la somma complessiva di Euro 42.822,76.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 10.984,76</b>
Ulteriori avvertenze:	

Le suddette spese condominiali non pagate sono state fornite dall'Amministratore di condominio la dato oscurato e sono ripartite come segue:

Spese ordinarie al 13/12/2022 + conguagli gestioni precedenti € **4.849,13**;

Spese straordinarie € **1.294,71** per lavori eseguiti nel 2021 per adeguamento garage; Spese straordinarie lavori tetto € 543,87 + € 4.297,05 = € **4.840,92**.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 12/10/2004), con atto stipulato il 12/10/2004 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 190689 di repertorio, trascritto il 13/10/2004 a Fermo ai nn. 8710/5197.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22, Particella 622, Subalterno 4 e 28.

Nota presentata al catasto con Modello Unico n. 5197.1/2004 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/10/2004.

Diritti ceduti da dato oscurato

PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 23/02/1983 fino al 04/02/1993), con atto stipulato il 07/03/1983 a firma di NOTAIO IACOPINI ai nn. 40018 di repertorio, registrato il 24/03/1983 a Fermo ai nn. 997, trascritto il 08/01/1996 a Fermo ai nn. 1748.1/1983. Il titolo è riferito solamente a Foglio 22, Particella 622, Subalterno 4 .

Dal signor dato oscurato

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di Atto di compravendita (dal 04/02/1993 fino al 12/10/2004), con atto stipulato il 04/02/1993 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 44877/3974 di repertorio, registrato il 04/08/2023 a Fermo ai nn. 197, trascritto il 18/02/1993 a Fermo ai nn. 1096/894.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22, Particella 622, Subalterno 4 .

Dal signor dato oscurato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di rispettivamente 1/1 nuda proprietà, in forza di Scrittura privata (dal 03/05/1999 fino al 12/10/2004), con atto stipulato il 03/05/1999 a firma di Notaio Alfonso

Rossi ai nn. 119529/12648 di repertorio, registrato il 24/05/1999 a Fermo ai nn. 252, trascritto il 04/05/1999 a Fermo ai nn. 3167/2078.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22, Particella 622, Subalterno 4 .

CESS.DIRITTI RETTIFICA Voltura n. 4192.2/1999 in atti dal 13/09/1999 da dato oscurato

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

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

CONCESSIONE DILIZIA N. 1979 n.45 CONCESSIONE DILIZIA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione edificio per appartamenti e negozi nella Lottizzazione, presentata il 06/04/1979 con il n. 2038 di protocollo, rilasciata il 22/04/1980 con il n. 45 di protocollo, agibilità del 31/10/1985 con il n. Prot. 667 del 210/01/1983 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 mappale 183 Lottizzazione La Chiocciola

N. 1985 - 1172/8 SANATORIA OPERE ABUSIVE, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un vano al PS1 da destinato a garage, presentata il 07/08/1986 con il n. 9159 Prot. di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE ALLA CONCESSIONE 45/1979 N. 1986 n. 28 CONCESSIONE EDILIZIA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione divisorio interni al PS1, presentata il 16/10/1985 con il n. 8585 Prot. di protocollo, rilasciata il 08/06/1987 con il n. 28 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE ALLA CONCESSIONE 45/1979 N. 1988 n. 202 CONCESSIONE EDILIZIA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso PT da negozio a garage, aumento unità immobiliari, diversa distribuzione divisorio interni, presentata il 03/02/1988 con il n. 1685 Prot. di protocollo, rilasciata il 31/12/1990 con il n. 202 di protocollo

Dichiarazione Inizio Attività N. 2008 n. 203 DIA, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate esterne e dei balconi, presentata il 11/04/2008 con il n. 6591 Prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 22 mappa 622.

Ultimazione lavori 11/05/2008

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con Delibera del CC n. 27 del 03/06/2009, l'immobile ricade in zona Zona B residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 38 NTA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti criticità: Sub. 4 \_Appartamento sito al P1, i divisorio interni della zona giorno sono distribuiti diversamente rispetto il progetto presentato per la richiesta di Agibilità del 22/04/1980. Sub. 28 \_Garage sito al PS1, il locale ripostiglio ed il garage risultano essere un locale unico rispetto il progetto presentato in forza della Concessione edilizia n. 28/1986. (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

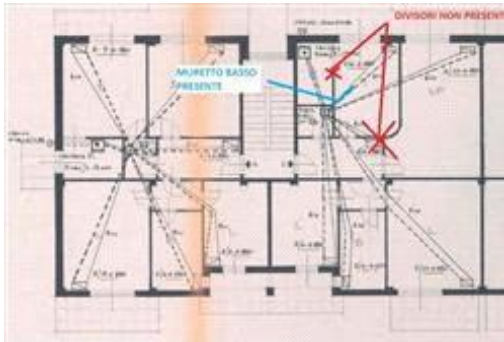
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

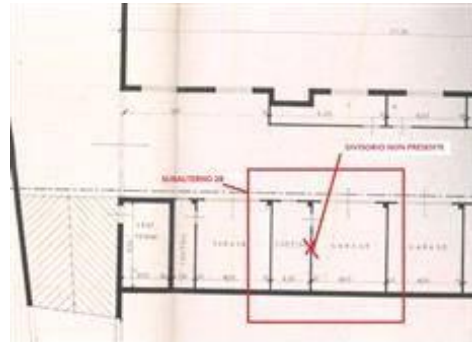
- Presentazione SCIA in sanatoria ed oneri: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

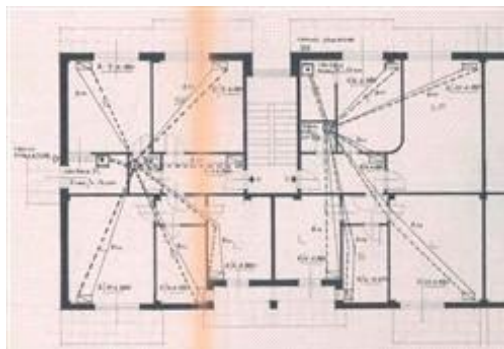
Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 22, Particella 622, Subalterno 4-28



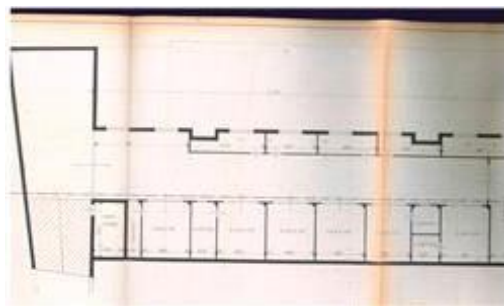
*Pianta appartamento Sub.4 allegata all'Agibilità del 1980 e stato attuale.*



*Pianta garage Sub.28 allegata alla Concessione n.28 del 1986 e stato attuale.*



*Stato presentato: Pianta appartamento Sub.4 allegata alla richiesta di Agibilità del 22.04.1980*



*Stato presentato: Pianta garage Sub.28 Concessione n.28 del 1986*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti criticità: Sub.4: Diversa distribuzione dei divisori interni dell'appartamento nella zona giorno. Sub.28: Il ripostiglio e il garage sono un unico locale allo stato di fatto. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Nuova planimetria catastale del Sub.4. e del Sub.28, rispetto la planimetria presentata nell'accatastamento del 23/02/1983.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Nuova planimetria catastale Sub.4: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

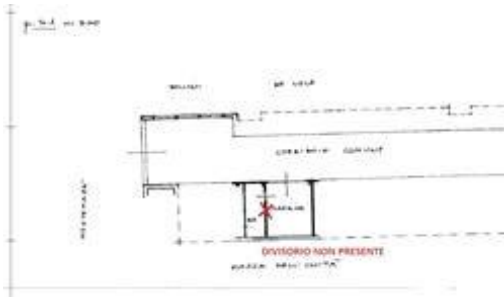
Questa situazione è riferita solamente a Bene definito al Foglio 22, Particella 622, Subalterno 4-28.



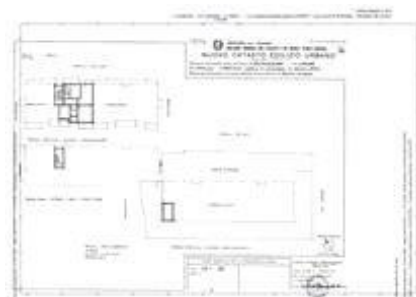
Stato di fatto: Planimetria appartamento Sub.4



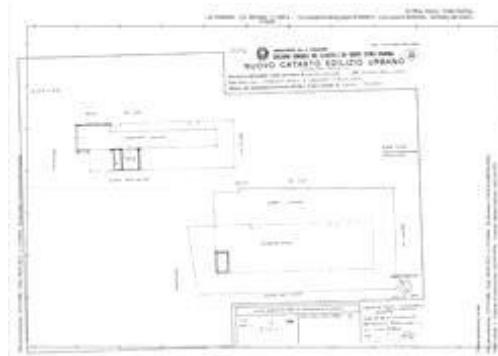
Estratto Mappe Catasto



Stato di fatto: Planimetria garage Sub.28



Stato presentato: Planimetria appartamento Sub.4



Stato presentato: Planimetria garage Sub.28

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



bagno. Sono inoltre presenti tre balconi, uno dislocato nella zona giorno e due presenti nelle camere da letto per una SUL complessiva pari a 18,41 mq. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione.

Il garage, Sub 28, sito al PS1 ha una SUL di 28,80 mq distribuiti in un unico locale utilizzato come garage e ripostiglio. Si presenta senza finestre e allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 622 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Cessione di diritti a titolo oneroso stipulata in data 12/10/2004 al n.190689, trascritto il 13/10/2004 a Fermo al n.8710/5197

Coerenze: L'appartamento confina con vano scala condominiale e appartamenti di altrui proprietà, lato Est ed Ovest. Prospetti Nord e Sud prospicienti su corte condominiale.

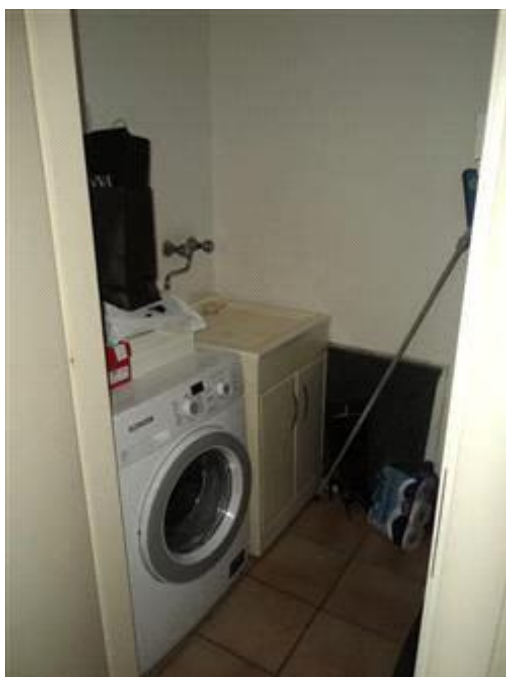
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2008.



*Ingresso appartamento Sub.4*



*Zona giorno open space*



*Ripostiglio lavanderia zona giorno*



*Bagno appartamento Sub.4*



*Camera matrimoniale appartamento Sub.4*



*Seconda camera appartamento Sub.4*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Sovrapposizione edificio tramite Mape-Catasto*



*Estratto Google Maps*



*Estratto di mappa catastale*



*Prospetto Sud*



*Prospetto Nord*



*Ingresso condominiale degli appartamenti ai piani superiori*

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆

parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**1\_Sub.4** Appartamento sito al P1, ha la pavimentazione in parquet nel soggiorno e nelle camere, mentre nel bagno e nella cucina è in gres porcellanato. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, le finestre hanno tapparelle scorrevoli in pvc. Sono presenti i seguenti impianti autonomi: elettrico, di riscaldamento e idro-sanitario ed è inoltre presente l'impianto di climatizzazione nella zona giorno. La caldaia è a metano con elementi radianti in alluminio.

**2\_Sub.28** Garage sito al PS1, ha la pavimentazione logora in gres porcellanato. Ad esso si accede tramite serranda basculante in alluminio non motorizzata ed è presente solo l'impianto elettrico.

## Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* Finestre realizzati in legno e vetro. A battente nella media

*infissi interni:* Porte interne realizzati in legno tamburato buono

*infissi esterni:* Tapparelle avvolgibili realizzati in Pvc buono

*pavimentazione interna:* realizzata in Gres porcellanato e parquet ottimo

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in si , il rivestimento è realizzato in mattoni a facciavista unitamente tinteggiatura color giallo . Ristrutturati nel 2008 mediante D.I.A. prot. 6591 del 11/04/2008 ottimo

## Degli Impianti:

*condizionamento:* multisplit con alimentazione con alimentazione a elettrico buono

## Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in c.a.. Ristrutturati nel 2008 mediante D.I.A. prot. 6591 del 11/04/2008 ottimo

*scale interne:* due rampe realizzate in cemento armato rivestite in marmo.. Scale condominiali. buono

*solai:* costruiti in cemento armato buono

*strutture verticali:* costruite in cemento armato. travi e pilastri in c.a. buono

*fondazioni:* con pilastri costruite in cemento armato buono

*copertura:* a 4 falde con abbaini costruita con struttura in c.a. e manto di tegole buono



*Caldia presente appartamento Sub.4*



*Condizionatore zona giorno appartamento Sub.4*



*Esterno fabbricato ristrutturato nel 2008 mediante D.I.A. prot. 6591 del 11/04/2008*



*Pavimento in parquet*



*Pavimento in gres porcellanato*

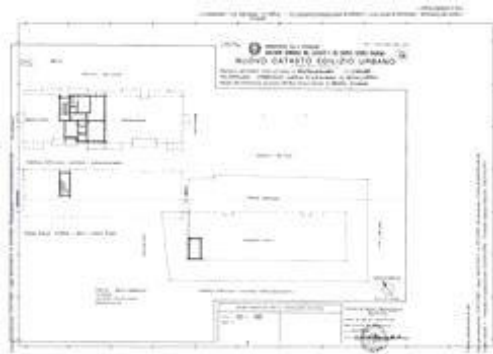
**CONSISTENZA:**

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

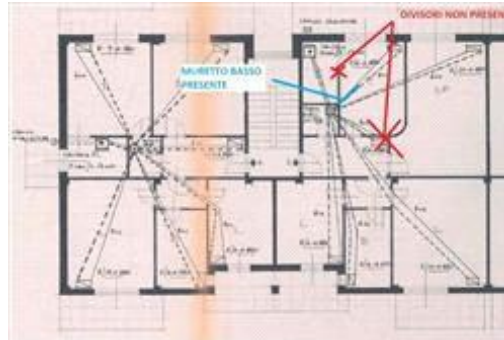
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,25	x	100 %	=	84,25

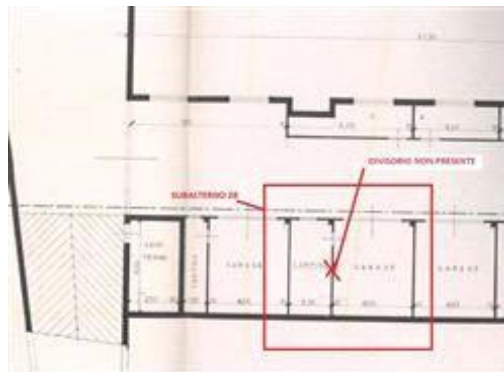
Balconi	18,40	x	30 %	=	5,52
<b>Totale:</b>	<b>102,65</b>				<b>89,77</b>



Planimetria catastale



Planimetria di progetto Agibilità del 1980



Planimetria di progetto garage Concessione n.28 del 1986

**ACCESSORI:**

**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 622 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Piazza dell'Unità, piano: PS1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Cessione di diritti a titolo oneroso stipulata in data 12/10/2004 al n.190689, trascritto il 13/10/2004 a Fermo al n.8710/5197  
Coerenze: Il garage confina con il corridoio comune e con box di altrui proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	28,80	x	50 %	=	14,40
<b>Totale:</b>	<b>28,80</b>				<b>14,40</b>



*Accesso condominiale al PSI*



*Interno garage Subalterno 28*



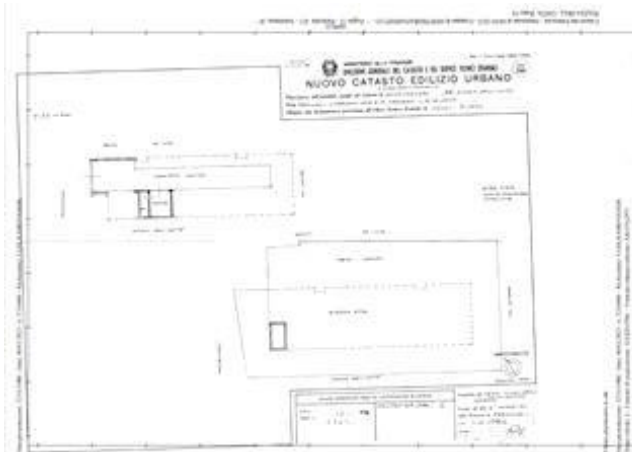
*Interno garage Subalterno 28*



*Interno garage Subalterno 28*



*Garage Subalterno 28, particolare serranda basculante in alluminio*



*Planimetria catastale Sub.28*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard*

*Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento in vendita in via Fermana Nord. Appartamento sito al P2 con 3 camere da letto e 2 bagni e box auto. Costruito nel 1989, ristrutturato recentemente.

Indirizzo: via Fermana Nord, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 852,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 810,29 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento piazza CAVOUR, Montegranaro, sito al P2 con 3 camere e 2 bagni. Costruito nel 1972, ristrutturato completamente nel 2017

Indirizzo: Appartamento piazza Cavour Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 163

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 975,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 926,69 Euro/mq

Distanza: 1,500.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento in vendita in via Fermana Sud, sito al P1 con 2 camere da letto e 1 bagno. Costruito nel 1960 recentemente ristrutturato.

Indirizzo: Via Fermana Sud

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 925,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 71.250,00 pari a 879,63 Euro/mq

Distanza: 1,300.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (30/08/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Montegranaro in zona D1/periferica/perimetro esterno al capoluogo e zona di espansione nell'anno 2022

Offerta: Abitazioni civili in buono stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 860,00

Valore massimo: 1.150,00

BORSINO IMMOBILIARE (30/08/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Montegranaro in zona D1/periferica/perimetro esterno al capoluogo e zona di espansione nell'anno 2022

Offerta: Abitazioni civili in buono stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 1.020,00

Valore massimo: 1.180,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale è stata calcolata mediante le indicazioni dell'Agenzia dell'Entrate previste nel Manuale della Banca Dati delle quotazioni OMI.

Il Lotto 1 è costituito dal CORPO A, appartamento sito al P1 (sub.4) con annesso garage al PS1 (sub.28) la cui superficie commerciale complessiva è stata calcolata come segue:

**1\_ (Sub.4) Appartamento P1** =  $(7,90 \times 5,80) + (4,50 \times 6,20) + (3,90 \times 2,70) = 84,25$  mq

**(Sub. 4) Balconi P1** = Balcone zona giorno:  $(1,50 \times 4,25) + (0,75 \times 3,65) = 9,11$  mq; Balcone camera matrimoniale:  $(1,50 \times 3,50) = 5,25$  mq; Balcone seconda camera:  $(1,50 \times 2,70) = 4,05$  mq;

Totale superficie commerciale dei balconi:  $30\% (9,11 + 5,25 + 4,05) = 5,52$  mq

Superficie commerciale complessiva Sub.4 =  $84,25$  mq +  $5,52$  mq =  $89,77$  mq di sup. commerciale x  $868,24$  €/mq = **77.942,07 € Valore Commerciale Sub. 4**

**2\_ (Sub.28) Garage PS1** =  $6,00 \times 4,80 = 28,80$  mq di Sup. commerciale x  $434,12$  €/mq = **12.502,68 € Valore Commerciale Sub. 28**

**Totale Valore Lotto 1 = 77.942,07 € Valore Commerciale Sub. 4 + 12.502,68 € Valore Commerciale Sub. 28 = 90.444,75 €**

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	137.750,00	151.050,00	71.250,00
Consistenza	104,17	170,00	163,00	81,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	852,94	975,46	925,93
Livello piano	6,00	6,00	5,00	5,00
Manutenzione	8,00	7,00	9,00	7,00
Servizi igienici	6,00	7,00	7,00	5,00
Qualità	7,00	7,00	9,00	7,00

Zona	8,00	7,00	9,00	9,00
------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	114,79	125,88	59,38
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	810,29	810,29	810,29
Livello piano	2 %	2.755,00	3.021,00	1.425,00
Manutenzione	2 %	2.755,00	3.021,00	1.425,00
Servizi igienici	2 %	2.755,00	3.021,00	1.425,00
Qualità	2 %	2.755,00	3.021,00	1.425,00
Zona	2 %	2.755,00	3.021,00	1.425,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	137.750,00	151.050,00	71.250,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-53.341,66	-47.669,60	18.774,51
Livello piano	0,00	3.021,00	1.425,00
Manutenzione	2.755,00	-3.021,00	1.425,00
Servizi igienici	-2.755,00	-3.021,00	1.425,00
Qualità	0,00	-6.042,00	0,00
Zona	2.755,00	-3.021,00	-1.425,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>87.163,34</b>	<b>91.296,40</b>	<b>92.874,51</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **90.444,75**

Divergenza: 6,15% < **10%**

La commerciabilità del bene è buona considerata la posizione, la qualità degli impianti, le caratteristiche costruttive e il taglio medio delle dimensioni.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,77	x	868,24	=	<b>77.942,07</b>
Valore superficie accessori:	14,40	x	868,24	=	<b>12.502,68</b>
					<b>90.444,75</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € **90.444,75**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € **90.444,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

- a) criterio comparativo di mercato
- b) criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali: -principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale; -principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato:

1 - Geopoi Zona D1-Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE nel Comune di MONTEGRANARO, Abitazioni Civile, Destinazione: Residenziale in normale stato conservativo.

2 - Borsino Immobiliare Zona D1-Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE nel Comune di MONTEGRANARO, Abitazioni Civile, Destinazione: Residenziale in normale stato conservativo.

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno e Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare Geopoi e Borsino immobiliare, ed inoltre: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	89,77	14,40	90.444,75	90.444,75
				<b>90.444,75 €</b>	<b>90.444,75 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.444,75**

### 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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 10.984,76**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.459,99**

data 05/09/2023

il tecnico incaricato  
Laura Cognigni