



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
JULIET S.P.A. (MANDATARIA DI FEDAIA SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Tiziano Cataldi

CF:CTLTZN61R25D542R
con studio in FERMO (AP) VIA G.LETI 104
telefono: 0734217051
fax: 0734217051
email: tiziano.cataldi@geopec.it
PEC: tiziano.cataldi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GROTTAMMARE via Valtésino 129 interno 5, quartiere Località di sviluppo residenziale -artigianale ad Ovest del Capoluogo, della superficie commerciale di **99,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, dove ricadono le unità oggetto di perizia, è sito nel comune di Grottammare via Valtésino civ. 129.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite da un'abitazione sita al piano primo, con un garage sito al Piano S1.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani fuori terra ,oltre a locali tecnici in copertura, e un piano Interrato. Il fabbricato è costituito da n. 16 abitazioni e n. 16 garage. Il collegamento verticale è garantito da una scala centrale con ascensore, che serve n. 4 appartamento per ogni piano. Al piano dei garage si accede da uno scivolo posto sul lato Est, con accesso diretto dalla strada di lottizzazione posto a sud del fabbricato. Tutti i garage accedono dalla stessa rampa.

Il fabbricato è stato costruito negli anni 2009-2012, con struttura incemento armato e tamponato con paramento esterno in parte con laterizio a vista e in parte rifinito con intonaco. La copertura è di tipo piana con pannelli fotovoltaici sopra installati.

La palazzina fa parte di un zona Urbanistica definita Progetto Norma n.15, prevista per la costruzione di alloggi popolari, con convezione urbanistica stipulata con il Comune di Grottammare e la ditta La Grottese Società Cooperativa Edilizia. Successivamente al completamento della costruzione la cooperativa ha provveduto all'assegnazione ai singoli soci degli alloggi.

La zona prevede la costruzione di diverse palazzine con le stesse caratteristiche.

L'appartamento oggetto di stima, individuato con il sub 6, ed è sito al piano al piano primo, angolo Nord-Est,

con due lati liberi, Nord ed EST, ad esso si accede dalla scala condominiale, individuata con il sub 1 . Il garage viene individuato con il sub 2, ad esso si accede dall'androne condominial, e da esso riaccede al vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5, scala Unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1116 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Valtésino , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19/09/2011 pratica AP0200054
Coerenze: Abitazione sita al piano primo , angolo Nord-Ovest, confina con Scala condominiale ad Est, e con abitazione sub 7 a Sud.
- foglio 9 particella 1116 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 76,13 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Val Tesino, piano: PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE



del 19/09/2011 Pratica n. AP0200054

Coerenze: Garage sito al P.S1, confina con scala condominiale ad Ovest, con altro garage, sub 23, ad Est e con androne di accesso condominiale a Sud.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.745,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.700,00
Data della valutazione:	09/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4 di proroga, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 08/02/2025, registrato il 01/02/2021 a Fermo ai nn. 000232-SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 450,00.
Contratto già depositato nella procedura dal Custode

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** attiva, stipulata il 24/04/2013 a firma di Notaio Carlo Campana ai nn. 43649/13849 di repertorio, registrata il 08/05/2013 a San Benedetto del Tronto ai nn. 1415, iscritta il



23/05/2013 a Fermo ai nn. 604/3681, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile di frazionamento, riduzione ed erogazione finale .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di frazionamento di mutuo originario, sottoscritto dalla ditta: La Grottese società Cooperativa Edilizia, in data 31/01/2007 con atto redatto dal notaio Farina rep. 99375/11691 .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2021 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 574 di repertorio, trascritta il 10/05/2021 a Fermo ai nn. 2925/3775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO

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:	€. 35,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

NB. Immobile sottoposta a convenzione con il comune di Grottammare, vedi sopra, che ne regola l'uso edilizio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di assegnazione a socio di cooperativa (dal 22/01/2014), con atto stipulato il 22/01/2014 a firma di Notaio De Felice Flavia ai nn. 24690/8852 di repertorio, trascritto il 24/01/2014 a Fermo ai nn. 409/572

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/07/1965 fino al 16/06/2005), con atto stipulato il 03/07/1965 a firma di Notaio Jandelli, trascritto il 30/01/1970 a Fermo ai nn. 324.

Il titolo è riferito solamente a Successione relativa alle sole particelle 702 e 734 del foglio 9..

Trattasi di successione devoluta per testamento, pubblicato dal notaio Jandelli in data 24/11/1969 trascritto alla conservatoria di Fermo in data 30/01/1970 al n. 324 di formalità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/07/1965 fino al 16/06/2005), con atto stipulato il 03/07/1965 a firma di Notaio Jandelli ai nn. 40282 di repertorio, registrato il 21/07/1965 a San Benedetto del Tronto ai nn. 856, trascritto il 30/07/1965 a Fermo ai nn. 2233.



Il titolo è riferito solamente a Alle particelle 199 e 658 del foglio 9

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2005 fino al 31/01/2007), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 89506/9632 di repertorio, trascritto il 21/06/2005 a Fermo ai nn. 3250.1.

Trattasi delle particelle originarie n. 702, 734, 199 e 658 del foglio 9 poi frazionate e accorpate fino a divenatre particella 1116.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2007 fino al 22/01/2014), con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 99372/11689 di repertorio, registrato il 05/02/2007 a San Benedetto del Tronto ai nn. 307 serie 1T, trascritto il 07/02/2007 a Fermo ai nn. 942

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2007 fino al 31/01/2007), con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 99370/11688 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 a Fermo ai nn. 941

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 11/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione palazzina, rilasciata il 06/03/2009 con il n. 11 di protocollo, agibilità del 31/01/2013 con il n. 11378/2012 di protocollo

Scia **N. 14216/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 16/11/2011 con il n. 14216 di protocollo, agibilità del 03/01/2013 con il n. 11378/2012 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PEEP - progetto Norma 15, convenzionato con il Comune di Grottammare con atti del notaio Albino Farina, del 3 maggio 2005 Rep.n. 88474/9470.. Norme tecniche di attuazione ed indici: convenzione stipulata con il comune vedi atto del 31/01/2007 redatto dal notaio Farina Rep.n. 99372/11689, registrato a San Benedetto del Tronto il 2/02/2007 al n. 292 S.1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Fermo il 6/02/2007 al n. 942 (per la compravendita) e al n. 943 (per la convenzione) del Reg. Part. .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NTA progetto Norma n. 15 - regolamento edilizio)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Progetto Norma n. 15)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GROTTAMMARE VIA VALTESINO 129 INTERNO 5, QUARTIERE
LOCALITÀ DI SVILUPPO RESIDENZIALE -ARTIGIANALE AD OVEST DEL
CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTTAMMARE via Valtésino 129 interno 5, quartiere Località di sviluppo residenziale -artigianale ad Ovest del Capoluogo, della superficie commerciale di **99,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, dove ricadono le unità oggetto di perizia, è sito nel comune di Grottammare via Valtésino civ. 129.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite da un'abitazione sita al piano primo, con un garage sito al Piano S1.

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato che si sviluppa per quattro piani fuori terra ,oltre a locali tecnici in copertura, e un piano Interrato. Il fabbricato è costituito da n. 16 abitazioni e n. 16 garage. Il collegamento verticale è garantito da una scala centrale con ascensore, che serve n. 4 appartamento per ogni piano. Al piano dei garage si accede da uno scivolo posto sul lato Est, con accesso diretto dalla strada di lottizzazione posto a sud del fabbricato. Tutti i garage accedono dalla stessa rampa.

Il fabbricato è stato costruito negli anni 2009-2012, con struttura incemento armato e tamponato con paramento esterno in parte con laterizio a vista e in parte rifinito con intonaco. La copertura è di tipo piana con pannelli fotovoltaici sopra installati.

La palazzina fa parte di un zona Urbanistica definita Progetto Norma n.15, prevista per la costruzione di alloggi popolari, con convezione urbanistica stipulata con il Comune di Grottammare e la ditta La Grottese Società Cooperativa Edilizia. Successivamente al completamento della costruzione la cooperativa ha provveduto all'assegnazione ai singoli soci degli alloggi.

La zona prevede la costruzione di diverse palazzine con le stesse caratteristiche.

L'appartamento oggetto di stima, individuato con il sub 6, ed è sito al piano al piano primo, angolo Nord-Est,

con due lati liberi, Nord ed EST, ad esso si accede dalla scala condominiale, individuata con il sub 1 . Il garage viene individuato con il sub 2, ad esso si accede dall'androne condominial, e da esso riaccede al vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5, scala Unica, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1116 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Valtésino , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 19/09/2011 pratica AP0200054



Coerenze: Abitazione sita al piano primo , angolo Nord-Ovest, confina con Scala condominiale ad Est, e con abitazione sub 7 a Sud.

- foglio 9 particella 1116 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 76,13 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Val Tesino, piano: PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/09/2011 Pratica n. AP0200054

Coerenze: Garage sito al P.S1, confina con scala condominiale ad Ovest, con altro garage, sub 23, ad Est e con androne di accesso condominiale a Sud.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro turistico balneare.



SERVIZI

centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 6 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante fermata linee nazionali a 1500 metri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento individuato con il sub 6, è costituito da due camere, disimpegno notte, due wc, cucina e ampia zona pranzo-soggiorno, con ingresso. La zona giorno è dotata di un ampio balcone coperto, sul lato Nord, con accesso sia dalla cucina che dal soggiorno. La seconda camera accede al balcone sul lato est. Le finiture interne sono in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione è in ceramica, i wc hanno il rivestimento in gres-porcellanato, gli infissi sono in legno con vetri doppi e avvolgibili in plastica. le porte in terme sono il legno tamburato. L'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale è autonomo con caldaia a gas-metano posizionata sul terrazzo. I balconi sono rifiniti con pavimento in ceramica e parapetti parte in muratura e parte con ringhiera.



Il garage posto al PS1 è rifinito con pavimentazione in battuto di cemento con porta di accesso in metallo di tipo basculante.



CLASSE ENERGETICA:



[24,57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. Certificato allegato all'atto di assegnazione dell'appartamento registrata in data 20/07/2011

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
abitazione P1	79,50	x	100 %	=	79,50
balcone lato Nord	11,70	x	50 %	=	5,85
balcone lato Est	4,76	x	50 %	=	2,38
Box auto al PS1	22,90	x	50 %	=	11,45
Totale:	118,86				99,18



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 21/04/2021
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: appartamento con box
Indirizzo: Strada prov. Valsesino civ. 129
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.574,07 Euro/mq
Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 17/03/2023
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: appartamento ocn box
Indirizzo: Strada prov. Valsesino
Superfici principali e secondarie: 121
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 1.652,89 Euro/mq
Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 08/05/2023
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: appartamento con box
Indirizzo: Strada prov. Valsesino civ. 129
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 205.000,00 pari a 1.708,33 Euro/mq
Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/03/2022
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: appartamento con box



Indirizzo: Strada prov. Valsesino civ. 127
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.720,43 Euro/mq
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/03/2022
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: appartamento con box
Indirizzo: via Della Rinascita civ. 4
Superfici principali e secondarie: 139
Superfici accessorie:
Prezzo: 256.000,00 pari a 1.841,73 Euro/mq
Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 03/05/2022
Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari
Descrizione: appartamento con box
Indirizzo: via Della Rinascita civ. 6
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.121,50 Euro/mq
Distanza: 150.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

esperto del settore (18/12/2024)
Domanda: Ci sono numerose richieste di abitazioni, anche se in calo nell'ultimo periodo
Offerta: Ci sono diverse offerte sul mercato
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6-8 mesi
Valore minimo: 1.450,00
Valore massimo: 1.800,00
Agenzia delle Entrate zona D/2 periferica ad Ovest dell'autostrada (01/06/2024)
Valore minimo: 1.600,00
Valore massimo: 2.200,00
Note: abitazioni di tipo civile finitura ottima
Agenzia delle Entrate zona D/2 periferica ad Ovest dell'autostrada (01/06/2024)
Valore minimo: 1.150,00
Valore massimo: 1.500,00
Note: abitazioni di tipo civile finitura normale
Agenzia delle Entrate zona D/2 periferica ad Ovest dell'autostrada (01/06/2024)
Valore minimo: 1.350,00



Valore massimo: 1.850,00

Note: abitazioni di tipo economico finiture ottime

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolo superficie commerciale del lotto

abitazione = mq 79,50 x 100% = mq 79,50

balconi = mq 16,46 x 50% = mq 8,23

box PS1 = mq 22,90 x 50% = mq 11,45

Totale sup. commerciale = mq 99,18

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,18 x 1.700,00 = **168.606,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 168.606,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 168.606,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Grottammare, agenzie: Grottammare, osservatori del mercato immobiliare provincia di Fermo e Ascoli Piceno, ed inoltre: Portale di raccolta dati immobiliari

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	99,18	0,00	168.606,00	168.606,00
				168.606,00 €	168.606,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 16.860,60



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:	€. 151.745,40
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:	€. 45,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.700,00

data 09/02/2025

il tecnico incaricato
Tiziano Cataldi

