



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98

telefono: 0734901913

email: massimo.rocchi@tiscali.it

PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **EDIFICIO URBANO BIFAMILIARE** a MONTE SAN PIETRANGELI VIA ALCIDE DE GASPERI 1, frazione CAPOLUOGO, quartiere PERIFERICA, della superficie commerciale di **452,01** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CASA BIFAMILIARE A MONTE SAN PIETRANGELI- L'intero edificio si sviluppa su 4 piani più la soffitta. Nello specifico si compone di un fabbricato ad uso di civile abitazione dislocato su PT-P1-P2-P3(soffitta) PS1. Attorno al fabbricato vi è una corte esclusiva adibita principalmente a verdegiardino, completamente recintato. L'immobile è accessibile dalla corte da un cancello carraio a nord su via Alcide de Gasperi n 1 e a sud sempre da un cancello carraio su via Pergolesi. Le Unità Immobiliari oggetto della presente Perizia consiste in:fabbricato da cielo a terra ubicato in Comune di Monte San Pietrangeli(FM) via Alcide de Gasperi n 1, della superficie commerciale complessiva di mq 452,00. Piano Terra mq 118,00, Piano Primo mq 113,00, Piano Secondo mq 117,00, Piano Terzo (soffitta) mq 22,00, Piano S1 (cantine-ripostigli-garage-dispense-wc) mq 57,00, Locali Tecnici mq 10,00, Porticati mq 12,00, Balconi mq 3,00, per la quota di 1/2 di piena proprietà di DATOOSCURATO nata a Rapagnano il 11/01/1946 e DATOOSCURATO nata a Magliano di Tenna il 20/09/1938. Trattasi di un abitazione posta su tre livelli : **PIANO TERRA:** al piano terra si trova un ampio ingresso, una cucina-tinello, un bagno, un salone grande, uno studio, della sup. complessiva di mq 118,00. Altezza interna utile di ml 3,10. **PIANO PRIMO:** salendo le scale interne al piano primo abbiamo 5 locali adibiti a camere da letto, un corridoio e un bagno della superficie complessiva di mq 113,00. Altezza interna utile di ml 3,10. **PIANO SECONDO:** con altre due rampate di scale abbiamo il piano secondo così composto: un locale adibito a sala, una cucina, un locale ad uso di tinello, un bagno, una camera da letto, una camera da letto con balcone e corridoio della superficie complessiva di mq 117,00. Altezza interna utile di ml 3,10. **PIANO TERZO(soffitta-sottotetto):** la soffitta la si raggiunge attraverso una scala a pioli collocata sul vano tinello nella maggiore altezza di ml 4,90, l'accesso alla soffitta-sottotetto avviene tramite una porta in legno avente una superfie di mq 108,00, avente un'altezza media di ml 1,45. **PIANO SEMINTERRATO:** al piano seminterrato ci si accede o dalla scala interna dal piano terra oppure esternamente da tre accessi sul lato sud del fabbricato. Il piano è così composto: ci sono diversi locali adibiti a cantine- ripostigli , locali di sgombero e un garage-rimessa, della superficie complessiva di circa mq 160,00. Nel lato sud vi è collocato anche un piccolo porticato. Il piano S1 ha un'altezza interna di ml 2,70. Il fabbricato è stato costruito negli anni 70 con le tecniche costruttive di quell'epoca, le strutture portanti sono miste (muratura e c.a.) la copertura a tetto spiovente, paramenti esterni con materiale tipico del luogo. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in monocottura, nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con persiane in legno. Portone d'ingresso in legno massiccio. Il riscaldamento è autonomo con due generatori alimentato a Gas-metano con radiatori in ghisa. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale(tennacola) impianto fognario diretto alla fognatura comunale di via Pergolesi, impianto televisivo. Inoltre l'edificio non è dotato di impianti di energia alternative.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA-1-2-3-S1, scala SCALA UNICA INTERNA, ha un'altezza interna di MEDIA ML 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 182 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 19,5 vani, rendita 735,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN BIAGIO, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'immobile confina con vie pubbliche per tre lati (via Alcide de Gasperi, via Pergolesi, via Pergolesi)

- foglio 18 particella 182 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN BIAGIO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'immobile confina con vie pubbliche per tre lati (via Alcide de Gasperi, via Pergolesi, via Pergolesi)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	452,01 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.476,86
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.476,86

Data di conclusione della relazione: **25/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'Immobile in oggetto è occupato da :

- 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 **giudiziale**, stipulata il 16/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 4182 di repertorio, iscritta il 10/07/2020 a FERMO ai nn. RG 4016 RP 638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 83215.73.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.18 P.182 SUB 3-4)

ipoteca , stipulata il 13/01/2020 a firma di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA ai nn. 1569/820 di repertorio, iscritta il 14/01/2020 a FERMO ai nn. RG.220 RP.27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 265449.18.

Importo capitale: 132724.59.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.18 P.182 SUB 3-4)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/04/2011 a firma di notaio CHESSA Paolo ai nn. rep. 208328/27709 di repertorio, iscritta il 13/04/2011 a FERMO ai nn. RG. 2976 RP.608, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 800000.00.

Importo capitale: 400000.00.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.18 P.182 SUB 3-4)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2008 a firma di notaio CHESSA Paolo ai nn. rep. 204018/25235 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a FERMO ai nn. RP. 2604 RG. 12191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1000000.00.

Importo capitale: 500000.00.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.18 P.182 SUB 3-4)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/05/2022 a firma di UFFIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.741 di repertorio, trascritta il 25/05/2022 a FERMO ai nn. RG 4511 RP 3364, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.18 P.182 SUB 3-4)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRATA DEL 12/09/1979, con atto stipulato il 12/09/1979 a firma di NOTAIO ROSSETTI Vittorio ai nn. rep. 97591 di repertorio, trascritto il 25/09/1979 a FERMO ai nn. NN. 4770/3685.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F. 18 P. 182 SUB 3-4)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRATA DEL 12/09/1979, con atto stipulato il 12/09/1979 a firma di NOTAIO ROSSETTI Vittorio ai nn. rep. 97591 di repertorio, trascritto il 25/09/1979 a FERMO ai nn. NN. 4770/3685.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F. 18 P. 182 SUB 3-4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E. N.39/1979 - PROT. 1815, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE CASA CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 18/07/1979 con il n. 39/1979 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI IN VIA DE GASPERI N 1 (F.18 P.182)

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. P.D.C. in sanatoria n 3488/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHIUSURA TERRAZZO PIANO SOTTOTETTO- REALIZZAZIONE PORTICO PS1- MODIFICA APERTURE ESTERNE- MODIFICA DELLA COPERTURA- MODIFICA PORTICO, presentata il 30/04/1986 con il n. N 193 - PROT.1757/1986 (L.47/85) di protocollo, rilasciata il 24/09/2008 con il n. 0003488 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI IN VIA DE GASPERI N 1 (F.18 P.182)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VARIAZIONE TOPONOMASTICA (da via San Biagio a via Alcide de Gasperi n 1)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- COMPENSO PER VARIAZIONE CATASTALE: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5GG

Questa situazione è riferita solamente a F. 18 P. 182 SUB 3-4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIA ALCIDE DE GASPERI 1, FRAZIONE
CAPOLUOGO, QUARTIERE PERIFERICA

EDIFICIO URBANO BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

EDIFICIO URBANO BIFAMILIARE a MONTE SAN PIETRANGELI VIA ALCIDE DE GASPERI 1, frazione CAPOLUOGO, quartiere PERIFERICA, della superficie commerciale di **452,01** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

CASA BIFAMILIARE A MONTE SAN PIETRANGELI- L'intero edificio si sviluppa su 4 piani più la soffitta. Nello specifico si compone di un fabbricato ad uso di civile abitazione dislocato su PT-P1-P2-P3(soffitta) PS1. Attorno al fabbricato vi è una corte esclusiva adibita principalmente a verdegiardino, completamente recintato. L'immobile è accessibile dalla corte da un cancello carraio a nord su via Alcide de Gasperi n 1 e a sud sempre da un cancello carraio su via Pergolesi. Le Unità Immobiliari oggetto della presente Perizia consiste in:fabbricato da cielo a terra ubicato in Comune di Monte San Pietrangeli(FM) via Alcide de Gasperi n 1, della superficie commerciale complessiva di mq 452,00. Piano Terra mq 118,00, Piano Primo mq 113,00, Piano Secondo mq 117,00, Piano Terzo (soffitta) mq 22,00, Piano S1 (cantine-ripostigli-garage-dispense-wc) mq 57,00, Locali Tecnici mq 10,00, Porticati mq 12,00, Balconi mq 3,00, per la quota di 1/2 di piena proprietà di DATOOSCURATO nata a Rapagnano il 11/01/1946 e DATOOSCURATO nata a Magliano di Tenna il 20/09/1938. Trattasi di un abitazione posta su tre livelli : **PIANO TERRA:** al piano terra si trova un ampio ingresso, una cucina-tinello, un bagno, un salone grande, uno studio, della sup. complessiva di



mq 118,00. Altezza interna utile di ml 3,10. **PIANO PRIMO:** salendo le scale interne al piano primo abbiamo 5 locali adibiti a camere da letto, un corridoio e un bagno della superficie complessiva di mq 113,00. Altezza interna utile di ml 3,10. **PIANO SECONDO:** con altre due rampate di scale abbiamo il piano secondo così composto: un locale adibito a sala, una cucina, un locale ad uso di tinello, un bagno, una camera da letto, una camera da letto con balcone e corridoio della superficie complessiva di mq 117,00. Altezza interna utile di ml 3,10. **PIANO TERZO(soffitta-sottotetto):** la soffitta la si raggiunge attraverso una scala a pioli collocata sul vano tinello nella maggiore altezza di ml 4,90, l'accesso alla soffitta-sottotetto avviene tramite una porta in legno avente una superficie di mq 108,00, avente un'altezza media di ml 1,45. **PIANO SEMINTERRATO:** al piano seminterrato ci si accede o dalla scala interna dal piano terra oppure esternamente da tre accessi sul lato sud del fabbricato. Il piano è così composto: ci sono diversi locali adibiti a cantine- ripostigli, locali di sgombero e un garage-rimessa, della superficie complessiva di circa mq 160,00. Nel lato sud vi è collocato anche un piccolo porticato. Il piano S1 ha un'altezza interna di ml 2,70. Il fabbricato è stato costruito negli anni 70 con le tecniche costruttive di quell'epoca, le strutture portanti sono miste (muratura e c.a.) la copertura a tetto spiovente, paramenti esterni con materiale tipico del luogo. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in monocottura, nei locali servizi e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi con persiane in legno. Portone d'ingresso in legno massiccio. Il riscaldamento è autonomo con due generatori alimentato a Gas-metano con radiatori in ghisa. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale(tennacola) impianto fognario diretto alla fognatura comunale di via Pergolesi, impianto televisivo. Inoltre l'edificio non è dotato di impianti di energia alternative.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA-1-2-3-S1, scala SCALA UNICA INTERNA, ha un'altezza interna di MEDIA ML 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 182 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 19,5 vani, rendita 735,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN BIAGIO, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'immobile confina con vie pubbliche per tre lati (via Alcide de Gasperi, via Pergolesi, via Pergolesi)

- foglio 18 particella 182 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN BIAGIO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: l'immobile confina con vie pubbliche per tre lati (via Alcide de Gasperi, via Pergolesi, via Pergolesi)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. 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:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI (FM) RIFERITE

AL 2° SEMESTRE 2024 ZONA CENTRALE/CAPOLUOGO E DINTORNI - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI/VILLE /VILLINI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 244.000,00 (duecentoquarantaquattromilaeuro) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0.80 - VALORE DI MERCATO = € 675,00 X 0.80= € 540,00/MQ . IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL' IMMOBILE IN ESAME € 540,00/MQ X MQ 452,00 = € **244.080,00 (duecentoquarantaquattromilaeuro).**





CONSISTENZA:

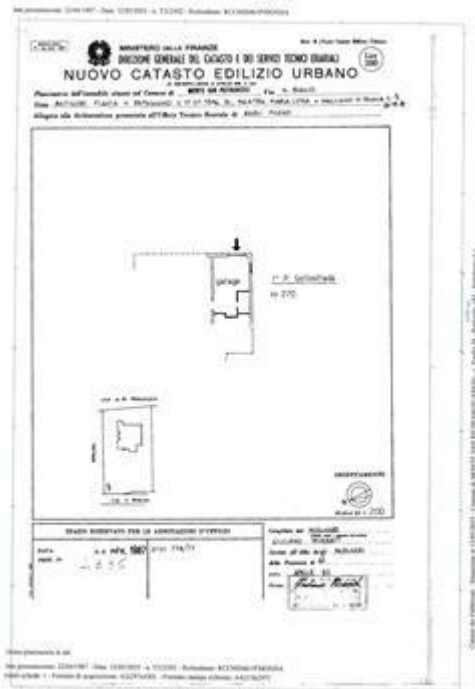
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

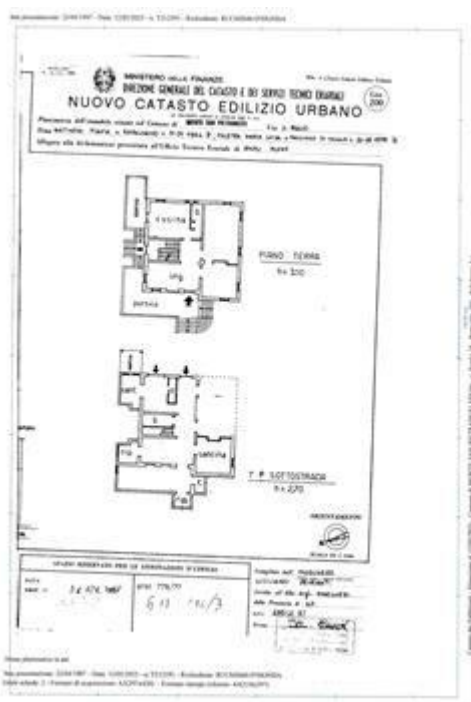
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO SEMINTERRATO	120,00	x	35 %	=	42,00
PIANO TERRA	118,00	x	100 %	=	118,00
PIANO PRIMO	113,00	x	100 %	=	113,00
PIANO SECONDO	117,00	x	100 %	=	117,00
PIANO SOTTOTETTO	108,00	x	20,37 %	=	22,00



PORTICATI	56,00	x	21,5 %	=	12,04
LOCALI TECNICI	66,00	x	15,1 %	=	9,97
RIMESSA PS1	40,00	x	35 %	=	14,00
WC PS1	5,00	x	20 %	=	1,00
BALCONI	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	753,00				452,01





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 2° SEMESTRE 2024 - PROVINCIA DI FERMO COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI - ZONA CENTRALE/CAPOLUOGO E DINTORNI - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI/VILLE/VILLINI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 244.000,00 (duecentoquarantaquattromilaeuro) - **KTOTALE DI RIDUZIONE = 0.80** - VALORE DI MERCATO =[valore unitario minimo (€/mq) 550,00 - valore unitario massimo(€800,00)] = **VALORE MEDIO =€ 675,00/MQ** - € 675,00 X 0.80= € 540,00/MQ . IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL' IMMOBILE IN ESAME € 540,00/MQ X MQ 452,00 = € 244.080,00 (duecentoquarantaquattromilaeuro). PARAMETRI ECOEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=0.90 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=0.98 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=0.98 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=1,00 stima in funzione agli impianti sportivi privati - K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=0.98 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 0.98 stima in funzione ai prospetti - K8=0,98 stima in funzione alla vista -K9=0,98 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11=1,00 stima in funzione alla recinzione del lotto - K12=1,00 stima in base allo stato locativo]. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: Valore superficie principale: 675,00 x 452mq x 0.80 = **€ 244.000,00(duecentoquarantaquattromilaeuro)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 452,01 x 540,00 = **244.085,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 244.085,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 244.085,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI, E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI (FM) RIFERITE

AL 2° SEMESTRE 2024 ZONA CENTRALE/CAPOLUOGO E DINTORNI - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 - TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI/VILLE /VILLINI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = € 244.000,00 (duecentoquarantaquattromilaeuro) - KTOTALE DI RIDUZIONE = 0.80 - VALORE DI MERCATO = € 675,00 X 0.80 = € 540,00/MQ. IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL' IMMOBILE IN ESAME € 540,00/MQ X MQ 452,00 = **€ 244.080,00 (duecentoquarantaquattromilaeuro).**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTE SAN PIETRANGELI, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI 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	EDIFICIO URBANO	452,01	0,00	244.085,40	244.085,40



BIFAMILIARE		
	244.085,40 €	244.085,40 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 24.408,54
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.476,86

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.476,86



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a MONTE SAN PIETRANGELI CONTRADA SAN GIUSEPPE 11, della superficie commerciale di **265,62** mq per la quota di:

- 34/72 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/72 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 34/72 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/72 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Immobile in oggetto è ubicato in Comune di **MONTE SAN PIETRANGELI(FM)** località in **Contrada San Giuseppe** zona Collinare, panoramica e tipica del paesaggio Marchigiano. Trattasi di un Antico Fabbricato Colonico con circostante cortile della superficie complessiva di mq 1590,00. Al compendio Immobiliare si accede dalla Strada Provinciale n 72 e da questa percorrendo un tratto di circa 1000 ml di strada Comunale di San Giuseppe e di strada vicinale di San Giuseppe, si arriva all'immobile in oggetto. Si precisa inoltre che nell'ultimo tratto di strada vicinale di circa 250 ml come si evince dalla mappa catastale allegata per arrivare al fabbricato pignorato, la stradina attraversa tre particelle e in particolare *foglio 16 part. 149-104-81*. Il Fabbricato si trova in scadente stato conservativo sia esternamente che internamente, è stato possibile eseguire il rilievo metrico di rito. L'edificio Residenziale-Rurale presenta e presentava le pregevoli caratteristiche architettoniche e tipologiche dei fabbricati Marchigiani di questa natura. E' realizzato nella tipica muratura di questi edifici costituita da mattoni pieni e porzione di intonaco con solai e tetto in orditura primaria e secondaria lignea e scempiato in cotto. Il manufatto al momento ha un forte bisogno di eseguire opere di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO-SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70ML MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 80 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 133,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN GIUSEPPE, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	265,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.105,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 56.105,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

25/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

- Il Casolare (F.16 P.80) è libero da persone, solamente il piano terra è stato concesso al signor **DATO OSCURATO** per il rimessaggio per Cavalli in forza di *Contratto di Comodato d'uso a titolo gratuito* a far data **27/02/2016**.

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 **giudiziale**, stipulata il 16/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 4182 di repertorio, iscritta il 10/07/2020 a FERMO ai nn. RG 4016 RP 638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 83215.73.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P. 80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

ipoteca , stipulata il 13/01/2020 a firma di AGENZIA ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA ai nn. 1569/820 di repertorio, iscritta il 14/01/2020 a FERMO ai nn. RG.220 RP.27, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 265449.18.

Importo capitale: 132724.59.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P. 80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/04/2011 a firma di notaio CHESSA Paolo ai nn. rep. 208328/27709 di repertorio, iscritta il 13/04/2011 a FERMO ai nn. RG. 2976 RP.608, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 800000.00.

Importo capitale: 400000.00.



La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P. 80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2008 a firma di notaio CHESSA Paolo ai nn. rep. 204018/25235 di repertorio, iscritta il 22/12/2008 a FERMO ai nn. RP. 2604 RG. 12191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1000000.00.

Importo capitale: 500000.00.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P. 80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/05/2022 a firma di UFFIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.741 di repertorio, trascritta il 25/05/2022 a FERMO ai nn. RG 4511 RP 3364, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P. 80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 CADAUNO, in forza di ATTO DI COMPRATA NOTAIO ROSSETTI VITTORIO IN P.S.GIORGIO, con atto stipulato il 30/09/1972 a firma di NOTAIO ROSSETTI Vittorio ai nn. REP. 86406 di repertorio, trascritto il 06/10/1972 a FERMO ai nn. NN. 5324/3830.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P. 80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/72 COMPLESSIVA, in forza di SUCC. IN MORTE DI STEFONI MARGHERITA AVV. IL 07/11/1996, registrato il 23/01/1997 a FERMO ai nn. N.93 VOL.205, trascritto il 19/06/2023 a FERMO ai nn. NN. 5492/3954.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P.



80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/72 USUFR., in forza di RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DI **DATO OSCURATO** Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P.

80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/72 USUFR., in forza di RIUNIONE DI USUFRUTTO IN MORTE DI **DATO OSCURATO** Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P.

80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/72 P.P. - 15/72 N.P., in forza di DONAZIONE ACCETTATA NOTAIO CHESSA PAOLO IN CORRIDONIA DEL 14/07/1999, con atto stipulato il 14/07/1999 a firma di NOTAIO CHESSA PAOLO ai nn. REP.136300 di repertorio, trascritto il 12/08/1999 a FERMO ai nn. NN. 6197/4044.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P.

80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/72 P.P. - 15/72 N.P., in forza di DONAZIONE ACCETTATA NOTAIO CHESSA PAOLO IN CORRIDONIA DEL 14/07/1999, con atto stipulato il 14/07/1999 a firma di NOTAIO CHESSA PAOLO ai nn. REP.136300 di repertorio, trascritto il 12/08/1999 a FERMO ai nn. NN. 6197/4044.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P.

80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/72 P.P., in forza di ATTO DI COMPRATA NOTAIO ROSSI ALFONSO DI PSE DEL 03/06/2010, con atto stipulato il 03/06/2010 a firma di NOTAIO ROSSI ALFONSO ai nn. REP. 219983/31146 di repertorio, trascritto il 28/06/2010 a FERMO ai nn. NN. 5115/2916.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P.

80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/72 P.P., in forza di ATTO DI COMPRATA NOTAIO ROSSI ALFONSO DI PSE DEL 03/06/2010, con atto stipulato il 03/06/2010 a firma di NOTAIO ROSSI ALFONSO ai nn. REP. 219983/31146 di repertorio, trascritto il 28/06/2010 a FERMO ai nn. NN. 5115/2916.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTE SAN PIETRANGELI (F.16 P.

80,64,65,79,81,98,99,100,101,103,104,105,107,108,147,148,149,153)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la richiesta di accesso agli atti riguardante l'edificio rurale sito in Contrada San Giuseppe e la ricerca effettuata da parte dell'ufficio tecnico comunale del Comune di Monte San Pietrangeli (FM) presso l'archivio dell'area tecnica e del Comune, si prende atto che non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'immobile sopra indicato e catastalmente distinto al Catasto Fabbricati di Ascoli Piceno del Comune di Monte San Pietrangeli(FM) al foglio n **16 part.80**.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche Interne PT

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DI CILA IN SANATORIA : € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

Questa situazione è riferita solamente a F.16 P.80

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE INTERNE PT

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi Catastali + compenso per pratica di variazione docfa: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30GG

Questa situazione è riferita solamente a F.16 P. 80

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI CONTRADA SAN GIUSEPPE 11

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a MONTE SAN PIETRANGELI CONTRADA SAN GIUSEPPE 11, della superficie commerciale di **265,62** mq per la quota di:

- 34/72 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/72 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 34/72 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/72 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Immobile in oggetto è ubicato in Comune di **MONTE SAN PIETRANGELI(FM)** località in **Contrada San Giuseppe** zona Collinare, panoramica e tipica del paesaggio Marchigiano. Trattasi di un Antico Fabbricato Colonico con circostante cortile della superficie complessiva di mq 1590,00. Al compendio Immobiliare si accede dalla Strada Provinciale n 72 e da questa percorrendo un tratto di circa 1000 ml di strada Comunale di San Giuseppe e di strada vicinale di San Giuseppe, si arriva all'immobile in oggetto. Si precisa inoltre che nell'ultimo tratto di strada vicinale di circa 250 ml come si evince dalla mappa catastale allegata per arrivare al fabbricato pignorato, la stradina attraversa tre particelle e in particolare *foglio 16 part. 149-104-81*. Il Fabbricato si trova in scadente



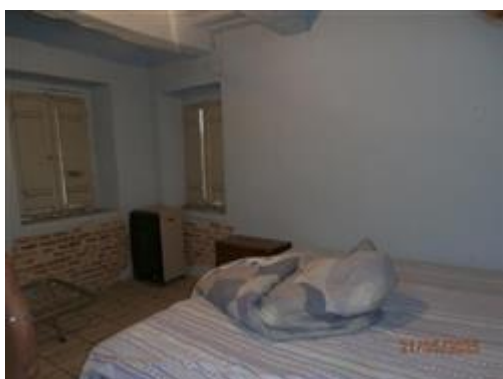
stato conservativo sia esternamente che internamente, è stato possibile eseguire il rilievo metrico di rito. L'edificio Residenziale-Rurale presenta e presentava le pregevoli caratteristiche architettoniche e tipologiche dei fabbricati Marchigiani di questa natura. E' realizzato nella tipica muratura di questi edifici costituita da mattoni pieni

e porzione di intonaco con solai e tetto in orditura primaria e secondaria lignea e scempiato in cotto. Il manufatto al momento ha un forte bisogno di eseguire opere di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO-SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70ML MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 80 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 133,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN GIUSEPPE, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI RIFERITE AL 2° SEMESTRE 2024 ZONA EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO - CODICE DI ZONA R1 - MICROZONA CATASTALE N 1 - DESTINAZIONE: RESIDENZIALE . L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale dei beni immobili oggetto di Perizia Estimativa nella zona interessata, consente di stabilire i valori unitari minimi e massimi che sono stati riscontrati nei seguenti: Valore unitario minimo €/mq 410,00 Valore unitario massimo €/mq 600,00. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a



€ 505,00/mq commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile. Si ha: € 505,00x mq 266,00 x 0,44 = € 59.105,00 - KTOTALE di Riduzione =0,44 - Valore di Mercato = € 505,00 X 0,44= € 222,20/MQ . Valore Fabbricato rurale = € 222,20 x mq 266,00 = **€ 59.105,00 (cinquantanovemilacentocinque/00).**



CONSISTENZA:

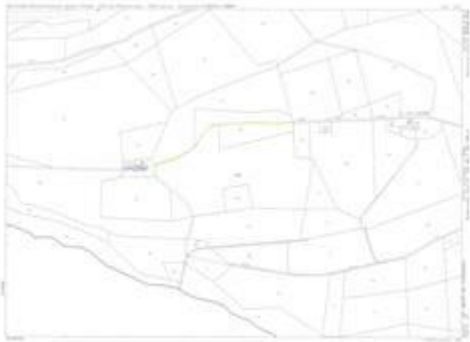
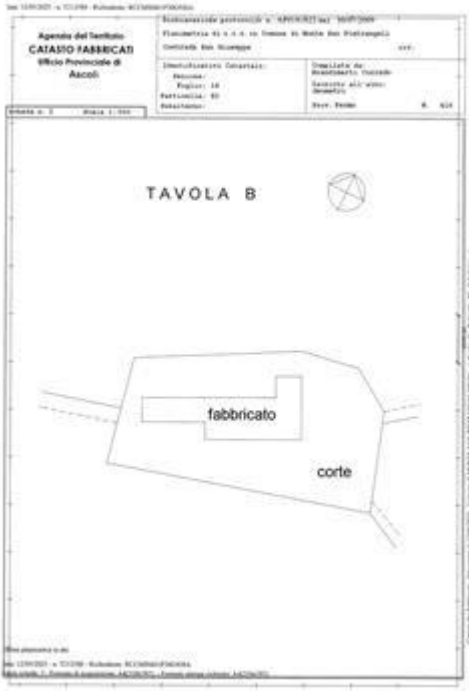
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FABBRICATO COLONICO PIANO TERRA	184,00	x	50 %	=	92,00
FABBRICATO COLONICO PIANO PRIMO	116,00	x	100 %	=	116,00
FABBRICATO COLONICO SOFFITTA	124,00	x	20 %	=	24,80
FABBRICATO COLONICO LOCALI TECNICI	13,00	x	15 %	=	1,95



FABBRICATO COLONICO - ACCESSORI	61,00	x	35 %	=	21,35
FABBRICATO COLONICO - LASTRICO SOLARI+ TERRAZZO	68,00	x	14 %	=	9,52
Totale:	566,00				265,62



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo con cui viene effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti, con quelli individuati e riferiti all'unità immobiliare in oggetto. L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale dei beni



immobili oggetto di Perizia Estimativa nella zona interessata, consente di stabilire i valori unitari minimi e massimi che sono stati riscontrati nei seguenti: Valore unitario minimo €/mq 410,00 Valore unitario massimo €/mq 600,00. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a € 505,00/mq commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile. Si ha: € 505,00x mq 266 x 0,44 = € 59.105,00 - KTOTALE di Riduzione = 0,44 - Valore di Mercato = € 505,00 X 0,44= € 222,20/MQ . Valore Fabbricato = € 222,20 x mq 266 = € **59.105,00 (cinquantanovemilacentocinque/00)**. Parametri e Coefficienti Correttivi: [K1=0.97 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=0.80 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=0.80 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=1,00 stima in funzione agli impianti sportivi privati - K5=0.93 stima in base altezza dei soffitti - K6=0.80 stima in base alla finitura dell'unità - K7= 0.98 stima in base ai prospetti - K8= 0.98 stima in base all'esposizione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.105,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.105,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.105,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI RIFERITE AL 2°

SEMESTRE 2024 ZONA EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO - CODICE DI ZONA R1 - MICROZONA CATASTALE N 1 - DESTINAZIONE: RESIDENZIALE . L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale dei beni immobili oggetto di Perizia Estimativa nella zona interessata, consente di stabilire i valori unitari minimi e massimi che sono stati riscontrati nei seguenti: Valore unitario minimo €/mq 410,00 Valore unitario massimo €/mq 600,00. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a € 505,00/mq commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile. Si ha: € 505,00x mq 266,00 x 0,44 = € 59.105,00 - KTOTALE di Riduzione =0,44 - Valore di Mercato = € 505,00 X 0,44= € 222,20/MQ . Valore Fabbricato rurale = € 222,20 x mq 266,00 = € **59.105,00 (cinquantanovemilacentocinque/00)**.

A tale Valore si deve aggiungere l'importo corrispondente al valore del terreno agricolo, per il quale si è riscontrata la seguente valutazione : 1)- Valore del terreno agricolo in base ai valori agricoli medi della provincia di Fermo annualità 2022 - superficie totale ha 17.49.80 x 1,458/mq = € 255.177,00. 2) - Il Valore medio è dato da valore di € 255.177,00 decurtato del 40% per terreni aventi le seguenti caratteristiche (mancanza di acqua per irrigazione, e vincoli urbanistici di qualsiasi genere dui cui al PPAR Regione Marche) diconsi euro = € **152.000,00 (centocinquantaduemila/00)**

La somma dei valori determinati individua il valore complessivo degli immobili in esame €



59.105,00+152.000,00 = **€ 211.105,00 (duecentoundicimilacentocinque)**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTE SAN PIETRANGELI, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI 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	rustico	265,62	0,00	59.105,00	59.105,00
				59.105,00 €	59.105,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.105,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.105,00**

data 25/02/2026

il tecnico incaricato
Massimo Rocchi

