



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 88/1998

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC CIVITANOVA E MONTECOSARO ORA DA COMPAGNIA EURO ADRIATICA S.R.L.

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

GIUDICE:  
MERLETTI PIETRO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2017

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MASSIMILIANO ROCCHI**

CF:RCCMSM72M28G920J  
con studio in ALTIDONA (AP) VIA MICHELANGELO 32  
telefono: 0734937185  
fax: 0734937185  
email: m.rocchi@alice.it  
PEC: massimiliano.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/1998

## LOTTO 1

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

**A laboratorio artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE via Strada Castellano 2049, frazione Castellano, della superficie commerciale di **198,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili facenti parte del Lotto 1 consistono in un laboratorio ex tacchificio-calzaturificio con relativo deposito comunicanti tra loro, posto al Piano Sottostrada, aventi accesso esterno mediante corte recintata . L'intero fabbricato, sito lungo la strada Provinciale della loc.tà Castellano di Sant'Elpidio a Mare, è circondato da corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada , ha un'altezza interna di 3,30 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 221 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 586,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SUCCESSIVA VARIAZIONE DIVERSA DISTRIB. INTERNA AP0030521 DEL 28/04/2017  
Coerenze: L'intero fabbricato circondato da corte delimitata confina con NORD CORTE ALTRA PROPRIETA' EST CORTE ALTRA PROPRIETA' SUD STRADA PROVINCIALE OVEST CORTE E FABBRICATO ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

**B deposito artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE via Strada Castellano 2049, frazione Castellano, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili facenti parte del Lotto 1 consistono in un laboratorio ex tacchificio-calzaturificio con relativo deposito comunicanti tra loro, posto al Piano Sottostrada, aventi accesso esterno mediante corte recintata . L'intero fabbricato, sito lungo la strada Provinciale della loc.tà Castellano di Sant'Elpidio a Mare, è circondato da corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada, ha un'altezza interna di 3,30 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 221 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 78 mq, rendita 116,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO , piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PROT. AP0030521 DEL 28/04/2017  
Coerenze: L'intero fabbricato circondato da corte delimitata confina con NORD CORTE ALTRA PROPRIETA' EST CORTE ALTRA PROPRIETA' SUD STRADA PROVINCIALE OVEST CORTE E FABBRICATO ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**289,00 m²**



|                                                                                                |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 96.884,00        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 96.884,00        |
| Data della valutazione:                                                                        | 02/05/2017          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO SOTTOSTRADA (O PT) DESTINATO A LABORATORIO (EX CALZATURIFICIO-TACCHIFICIO) E DEPOSITO NELLO STATO DI FATTO IN ABBANDONO (ATTIVITA' DISMESSA).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di pignoramento è indicato la part. 221.

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/09/1991 a firma di PRESIDENTE TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1053/91-B di repertorio, iscritta il 13/09/1991 a CONSERVATORIA DI FERMO ai nn. 6201 (REG. GEN) 853 (REG. PART.), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60.000.000 £.

Importo capitale: 36.959.475 £.

La formalità è riferita solamente a NCT F. 28 PART. 221 -222 NCEU F. 28 PART. 221 SUB. 1-2-3-4.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (ISCRIZIONE DEL 05/09/2011 REG. PART. 1381 REG. GEN. 7003 ANNOTAZIONE DEL 02/10/2008 REG. PART. 1522 REG. GEN. 9382 - RESTRIZIONE DEI BENI

ipoteca **volontaria** annotata, registrata il 05/02/2008 a CONSERVATORIA DI FERMO ai nn. 1410 (REG. GEN), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 100.192,63.

Importo capitale: € 50.096,31.

La formalità è riferita solamente a IPOTECA IN RINNOVAZIONE REG. PART. 176 DEL 27/02/1988.

Iscrizione presentata il 05/9/2011 conservatoria Fermo reg. part. 1381 reg. generale n. 7003 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/09/2011 a FERMO ai nn. 7003 -(REG. GEN.) E 1381 (REG. PART.), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DAL PRESIDENTE TRIBUNALE DI MACERATA - IPOTECA IN RINNOVAZIONE.



Importo ipoteca: 30.987,41 €.  
Importo capitale: 19.087,98 €

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

pignoramento, stipulata il 26/06/1998 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Fermo ai nn. 224 di repertorio, trascritta il 23/07/1998 a Fermo ai nn. 4486 (reg. gen) 3142 (reg. part), a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo verbale pignoramento immobili

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 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:

L'INTERO FABBRICATO E' INTESTATO A MARCACCIO GRAZIELLA (ESECUTATA), LA QUALE IN DATA 02/12/2001 E' DECEDUTA A FERMO. Si allega certificato di morte e estratto stato di famiglia originario.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 21/05/1963 a firma di NOTAIO ADALBERTO DANIELLI ai nn. 4179/2129 di repertorio, registrato il 24/05/1963 a CONSERVATORIA DI FERMO ai nn. VOL 412 N. 2129, in forza di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA.  
COMPRAVENDITA DI PORZIONE DI AREA EDIFICABILE PRIMA IDENTIFICATA CON IL N. 149/B DELLA SUP. MQ 260 . ALLA CONSERVATORIA E' STATA VISIONATA LA NOTA (PERCHE ATO NON DISPONIBILE) DI COMPRAVENDITA TRA STESSI SOGGETTI DELLA PART. 149/C (FRUSTOLO DI TERRENO) VOL 358 N. 45 REG. PRT. 987 N. 42 NOTA DEL 04/01/58

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **PROT. 00249** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN LABORATORIO, presentata il 10/01/1964, agibilità del 16/10/1964

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **PROT. 8916** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE CASA CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 28/08/1968



LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI N. **PROT. N. 5565** e successive varianti, intestata a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE SCALA ESTERNA MODIFICA PROSPETTI  
E VARIANTE DESTINAZIONE D'USO, rilasciata il 17/07/1976, agibilità del 08/04/1977

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 34 N.d.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda il LABORATORIO rispetto al progetto iniziale la distribuzione interna non coincide.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione richiesta di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria art. 37 DPR 380-01: €.516,00

Come riferito dal tecnico del comune gli oneri sono indicativi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto riguarda il LABORATORIO la planimetria catastale non corrisponde in quanto è stato erroneamente rappresentato una unità abitativa e non un laboratorio come lo è nello stato di fatto mentre per quanto riguarda il DEPOSITO non corrisponde le aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento delle planimetrie del sub. 1 e 2 mediante presentazione della denuncia di accatastamento per variazione ( AP0030521 del 28/04/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme con la denuncia di variazione presentata

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per quanto riguarda il DEPOSITO è stata presentata la richiesta di condono ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 il 19/12/1986. la concessione in sanatoria non è stata ancora rilasciata in quanto la pratica non è completa. E' necessario presentare integrazione tecnica (elaborati grafici)

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

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA STRADA CASTELLANO 2049, FRAZIONE



## CASTELLANO

# LABORATORIO ARTIGIANALE

### DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE via Strada Castellano 2049, frazione Castellano, della superficie commerciale di **198,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili facenti parte del Lotto 1 consistono in un laboratorio ex tacchificio-calzaturificio con relativo deposito comunicanti tra loro, posto al Piano Sottostrada, aventi accesso esterno mediante corte recintata . L'intero fabbricato, sito lungo la strada Provinciale della loc.tà Castellano di Sant'Elpidio a Mare, è circondato da corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada , ha un'altezza interna di 3,30 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 221 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 586,00 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SUCCESSIVA VARIAZIONE DIVERSA DISTRIB. INTERNA AP0030521 DEL 28/04/2017  
Coerenze: L'intero fabbricato circondato da corte delimitata confina con NORD CORTE ALTRA PROPRIETA' EST CORTE ALTRA PROPRIETA' SUD STRADA PROVINCIALE OVEST CORTE E FABBRICATO ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente il laboratorio è suddiviso in due zone operative e una zona pluriuso/sgombero antistante ai due servizi igienici. Attualmente è nello stato di abbandono in quanto l'attività da tanti anni è cessata. Internamente, il pavimento è in gress, gli infissi esterni sono in metallo e le porte interne in legno tamburato. gli impianti non sono più attivi.

#### 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   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| laboratorio    | 198,00        | x | 100 %  | = | 198,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>198,00</b> |   |        |   | <b>198,00</b> |

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il **metodo a confronto**.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferita all'ultimo aggiornamento del 2016.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,00 x 400,00 = **79.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.200,00**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA STRADA CASTELLANO 2049, FRAZIONE  
CASTELLANO

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**deposito artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE via Strada Castellano 2049, frazione Castellano, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili facenti parte del Lotto 1 consistono in un laboratorio ex tacchificio-calzaturificio con relativo deposito comunicanti tra loro, posto al Piano Sottotrada, aventi accesso esterno mediante corte recintata . L'intero fabbricato, sito lungo la strada Provinciale della loc.tà Castellano di Sant'Elpidio a Mare, è circondato da corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotrada, ha un'altezza interna di 3,30 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 221 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 78 mq,



rendita 116,82 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO , piano: PT, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE  
INTERNA PROT. AP0030521 DEL 28/04/2017

Coerenze: L'intero fabbricato circondato da corte delimitata confina con NORD CORTE  
ALTRA PROPRIETA' EST CORTE ALTRA PROPRIETA' SUD STRADA PROVINCIALE  
OVEST CORTE E FABBRICATO ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista.  
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

mediocre



luminosità:

scarso



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

scarso



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il deposito, posto al piano sottostrada, è in aderenza su due lati del fabbricato principale (sud e ovest) e interrato tranne per il lato nord; internamente è unico locale, si accede tramite il laboratorio. i pavimenti sono in gress e le finestre sono in metallo. attualmente è nello stato di abbandono.

#### 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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| deposito       | 91,00        | x | 100 %  | = | 91,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>91,00</b> |   |        |   | <b>91,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).



Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferita all'ultimo aggiornamento del 2016.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00 x 200,00 = **18.200,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuta in debita considerazione ogni circostanza il sottoscritto ritiene che dei diversi calcoli estimativi, quello che per il fine, deve essere tenuto in maggior considerazione, è il valore **VENALE**, tenendo conto che trattasi di immobili adibiti ad uso **RESIDENZIALE**. Il metodo di stima adottato è quindi quello a Superficie, in maniera da avere un riscontro il più veritiero possibile, in considerazione dell'attuale situazione immobiliare, che ha raggiunto i minimi valori storici. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato effettuando intermediazioni nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferita all'ultimo aggiornamento del secondo semestre dell'anno 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - SEZIONE FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, osservatori del mercato immobiliare OMI PERIODO II SEMETRE 2016

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione             | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | laboratorio artigianale | 198,00      | 0,00            | 79.200,00          | 79.200,00          |
| B  | deposito artigianale    | 91,00       | 0,00            | 18.200,00          | 18.200,00          |
|    |                         |             |                 | <b>97.400,00 €</b> | <b>97.400,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.884,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>0 %</b> 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: | <b>€. 0,00</b>      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                            | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                         | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                         | <b>€. 96.884,00</b> |



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/1998

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Strada Castellano 2049, frazione Castellano, della superficie commerciale di **217,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento posto al piano terra rialzato del fabbricato bifamiliare, ha accesso interno tramite ingresso comune esterno e scale comuni. L'intero fabbricato, sito lungo la strada Provinciale della loc.tà Castellano di Sant'Elpidio a Mare, è circondato da corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p1 (piano terra rialzato), ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 221 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 390,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO , piano: P1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PROT. AP0030521 DEL 28/04/2017  
Coerenze: L'intero fabbricato circondato da corte delimitata confina con NORD CORTE ALTRA PROPRIETA' EST CORTE ALTRA PROPRIETA' SUD STRADA PROVINCIALE OVEST CORTE E FABBRICATO ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>217,16 m²</b>     |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m²</b>       |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 151.496,00</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 151.496,00</b> |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>02/05/2017</b>    |

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VEDERE LOTTO 1



#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

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:**

L'INTERO FABBRICATO E' INTESATATO A MARCACCIO GRAZIELLA (ESECUTATA), LA QUALE IN DATA 02/12/2001 E' DECEDUTA A FERMO. Si allega certificato di morte e estratto stato di famiglia originario.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/05/1963 a firma di notaio Adalberto Danielli ai nn. 4179/2129 di repertorio, registrato il 24/05/1963 a conservatoria di Fermo ai nn. vol 412 n. 2129, in forza di atto di compravendita. Compravendita di porzione di area edificabile prima identificata con il num. 149/b della sup. mq 260. Oltre tale atto alla conservatoria è stata visionata la sola nota (perché atto non disponibile) di compravendita tra stessi soggetti della part. 149/c (frustolo di terreno) vol 358 n. 45 reg. part. 42 nota del 04/01/1958

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

VEDERE LOTTO 1



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto agli elaborati tecnici depositati in comune, la disposizione interna nello stato di fatto è diversa. Internamente è diviso in n. 6 vani principali oltre a n. 2 bagni, n.2 ripostigli e corridoio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione domanda di sanatoria ai sensi art. 37 del DPR 380/01, pagamento della sanzione pecuniaria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione minima pecuniaria ai sensi art. 37 del DPR 380/01: €.516,00

Come riferito dal tecnico dell'ufficio tecnico del comune, gli oneri sono indicativi.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, diversa rappresentazione degli spazi accessori esterni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A tal proposito il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale mediante la presentazione della denuncia di accatastamento di variazione ( rif. AP0030521 del 28/04/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme dopo la denuncia di variazione presentata

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIAS STRADA CASTELLANO 2049, FRAZIONE  
CASTELLANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE vias Strada Castellano 2049, frazione Castellano, della superficie commerciale di **217,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento posto al piano terra rialzato del fabbricato bifamiliare, ha accesso interno tramite ingresso comune esterno e scale comuni. L'intero fabbricato, sito lungo la strada Provinciale della loc.tà Castellano di Sant'Elpidio a Mare, è circondato da corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p1 (piano terra rialzato), ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 221 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 390,70 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO , piano: P1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PROT. AP0030521 DEL 28/04/2017

Coerenze: L'intero fabbricato circondato da corte delimitata confina con NORD CORTE



ALTRA PROPRIETA' EST CORTE ALTRA PROPRIETA' SUD STRADA PROVINCIALE  
OVEST CORTE E FABBRICATO ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, internamente è suddiviso in n. 6 vani principali oltre a n. 2 bagni e n. 2 ripostigli e corridoio. Internamente il pavimento è tutto in marmo tranne che per i bagni che ha rivestimento in gress. Le finestre sono in alluminio con avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno tamburato. Oltre ai balconi, dall'immobile si accede anche ad una terrazza (corrispondente alla copertura del deposito). L'area circostante dell'appartamento è delimitata con la recinzione. Gli impianti elettrico, idrico, riscaldamento sono attivi e autonomi, l'impianto telefonico è presente ma non attivo. L'appartamento è abitato da una sola persona (figlia dell'esecutata).

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   | 169,10        | x | 100 %  | = | 169,10        |
| balconi        | 38,44         | x | 50 %   | = | 19,22         |
| terrazzo       | 57,68         | x | 50 %   | = | 28,84         |
| <b>Totale:</b> | <b>265,22</b> |   |        |   | <b>217,16</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferita all'ultimo aggiornamento del 2016.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 217,16 x 700,00 = **152.012,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.012,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 152.012,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuta in debita considerazione ogni circostanza il sottoscritto ritiene che dei diversi calcoli estimativi, quello che per il fine, deve essere tenuto in maggior considerazione, è il valore **VENALE**, tenendo conto che trattasi di immobili adibiti ad uso **RESIDENZIALE**. Il metodo di stima adottato è quindi quello a Superficie, in maniera da avere un riscontro il più veritiero possibile, in considerazione dell'attuale situazione immobiliare, che ha raggiunto i minimi valori storici. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato effettuando intermediazioni nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferita all'ultimo aggiornamento del secondo semestre dell'anno 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - SEZIONE FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, osservatori del mercato immobiliare OMI II SEMESTRE 2016

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 217,16      | 0,00            | 152.012,00          | 152.012,00          |
|    |              |             |                 | <b>152.012,00 €</b> | <b>152.012,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.496,00**

#### 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 **€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**151.496,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/1998

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE via Strada Castellano 2049, frazione Castellano, della superficie commerciale di **294,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano secondo con soffitta di pertinenza al piano terzo (sottotetto) con ingresso interno tramite scale interne comuni e ingresso al Pt rialzato esterno comune. L'intero fabbricato, sito lungo la strada Provinciale della loc.tà Castellano di Sant'Elpidio a Mare, è circondato da corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 221 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 413,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO , piano: 2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA PROT. AP0030521 DEL 28/04/17  
Coerenze: L'intero fabbricato circondato da corte delimitata confina con NORD CORTE ALTRA PROPRIETA' EST CORTE ALTRA PROPRIETA' SUD STRADA PROVINCIALE OVEST CORTE E FABBRICATO ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>294,71 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 220.516,50</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 220.516,50</b>        |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>02/05/2017</b>           |

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



VEDERE LOTTO 1

**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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'INTERO FABBRICATO E' INTESATATO A MARCACCIO GRAZIELLA (ESECUTATA), LA QUALE IN DATA 02/12/2001 E' DECEDUTA A FERMO. Si allega certificato di morte e estratto stato di famiglia originario.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 21/05/1963 a firma di Notaio Adalberto Danielli ai nn. 4179/2129 di repertorio, registrato il 24/05/1963 a Conservatoria di FERMO ai nn. VOL 412 N. 2129, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Compravendita di porzione di area edificabile prima identificata con il num. 149/b della sup. mq 260. Oltre tale atto alla conservatoria è stata visionata la sola nota (perché atto non disponibile) di compravendita tra stessi soggetti della part. 149/c (frustolo di terreno) vol 358 n. 45 reg. part. 42 nota del 04/01/1958

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

ELENCO PRATICHE EDILIZIE VEDERE LOTTO 1



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità al piano sottotetto aggiunta di un vano ripostiglio e aggiunta wc al Piano Secondo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, pagamento della sanzione pecuniaria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria ai sensi art. 37 del DPR 380/01 : €.516,00

Come riferito dal tecnico dell'ufficio tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare gli oneri sono indicativi.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di un vano ripostiglio al piano sottotetto di un wc al piano secondo, diversa dimensione del balcone prospetto sud

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a tal proposito il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale tramite presentazione della denuncia di accatastamento di variazione (rif. AP0030521 del 28/04/2017)

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme dopo la denuncia di variazione presentata

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA STRADA CASTELLANO 2049, FRAZIONE  
CASTELLANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE via Strada Castellano 2049, frazione Castellano, della superficie commerciale di **294,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano secondo con soffitta di pertinenza al piano terzo (sottotetto) con ingresso interno tramite scale interne comuni e ingresso al Pt rialzato esterno comune.L'intero fabbricato, sito lungo la strada Provinciale della loc.tà Castellano di Sant'Elpidio a Mare, è circondato da corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 221 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani,



rendita 413,68 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO , piano: 2-3, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE  
INTERNA PROT. AP0030521 DEL 28/04/17

Coerenze: L'intero fabbricato circondato da corte delimitata confina con NORD CORTE  
ALTRA PROPRIETA' EST CORTE ALTRA PROPRIETA' SUD STRADA PROVINCIALE  
OVEST CORTE E FABBRICATO ALTRA PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

al di sopra della media



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento posto al Piano Secondo è internamente diviso in n. 7 vani principali oltre a bagno, wc e corridoio. Di sua pertinenza ha il piano sottotetto destinato a stanze pluriuso e bagno. i balconi sono posti a nord e sud. Il pavimento interno è in marmo, le finestre in alluminio con avvolgibili in pvc. gli impianti elettrico, idrico, riscaldamento sono attivi e indipendenti, l'impianto telefonico è presente ma non attivo. l'accesso al Piano Sottotetto avviene tramite unica scala.

#### 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      | 182,90        | x | 100 %  | = | 182,90        |
| balconi           | 40,72         | x | 50 %   | = | 20,36         |
| locali sottotetto | 182,90        | x | 50 %   | = | 91,45         |
| <b>Totale:</b>    | <b>406,52</b> |   |        |   | <b>294,71</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:



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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferita all'ultimo aggiornamento del 2016.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 294,71 x 750,00 = **221.032,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 221.032,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 221.032,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuta in debita considerazione ogni circostanza il sottoscritto ritiene che dei diversi calcoli estimativi, quello che per il fine, deve essere tenuto in maggior considerazione, è il valore **VENALE**, tenendo conto che trattasi di immobili adibiti ad uso **RESIDENZIALE**. Il metodo di stima adottato è quindi quello a Superficie, in maniera da avere un riscontro il più veritiero possibile, in considerazione dell'attuale situazione immobiliare, che ha raggiunto i minimi valori storici. Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, si è potuto risalire al più probabile prezzo di mercato effettuando intermediazioni nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferita all'ultimo aggiornamento del secondo semestre dell'anno 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO-SEZIONE FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, osservatori del mercato immobiliare OMI - II SECONDO SEMESTRE 2016

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 294,71      | 0,00            | 221.032,50          | 221.032,50          |
|    |              |             |                 | <b>221.032,50 €</b> | <b>221.032,50 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 516,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.516,50**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.516,50**

data 02/05/2017

il tecnico incaricato  
MASSIMILIANO ROCCHI

