



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. (MANDATARIA DI JUNO 2 S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa LUCIA ROCCHI

CUSTODE:
IVG MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Monia Ferroni

CF:FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso Garibaldi, 141

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniafer@tin.it

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SANT'ELPIDIO A MARE CONTRADA CASTELLANO 2242, frazione CASTELLANO, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI CASA CIELO TERRA IN FRAZIONE CASTELLANO DI SANT'ELPIDIO A MARE. L'ABITAZIONE COSTRUITA NEGLI ANNI 70' SI TROVA IN UN NORMALE STATO CONSERVATIVO PER QUANTO RIGUARDANO GLI ESTERNI ED IN BUONO STATO CONSERVATIVO PER QUANTO RIGUARDANO GLI INTERNI DEGLI APPARTAMENTI AL PIANO SOTTOSTRADA E SOTTOTETTO, IN UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE, SEPPUR SENZA INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO TERRA. L'ABITAZIONE E' LOCALIZZATA LUNGO LA STRADA COMUNALE DI CASTELLANO, TOTALMENTE RECINTATA CON DUE POSSIBILITA' DI ACCESSO, DALLA STRADA MENZIONATA E DALLA PARALLELA SOTTOSTRADA.

LA CASA E' COMPOSTA DA TRE APPARTAMENTI, UNO AL PIANO TERRA SOTTOSTRADA, L'ALTRO A PIANO TERRA, QUESTO CON INGRESSO AL CORPO SCALA DA CORTE RECINTATA PRIVATA CHE DA SU STRADA CASTELLANO ED UN PIANO PRIMO SOTTOTETTO. INOLTRE, TUTTI E TRE GLI APPARTAMENTI HANNO L'ACCESSO DA UN CORPO SCALA CONDOMINIALE INTERNO. I TRE APPARTAMENTI HANNO ALLACCI AUTONOMI, COMPRESO QUELLO AL SOTTOTETTO.

IL PIANO TERRA SOTTOSTRADA RECENTEMENTE RISTRUTTURATO HA ALLACCI AUTONOMI E CALDAIA AUTONOMA. GLI INFISSI SONO IN PVC CON VETRO TERMICO. I LOCALI VENGONO RISCALDATI DA TERMOFONI IN GHISA COLLEGATI ALLA CALDAIA.

IL PIANO TERRA, NON RISTRUTTURATO, HA COMUNQUE ALLACCI AUTONOMI PER QUANTO RIGUARDA ACQUA, ELETTRICITA' E METANO, IL RISCALDAMENTO DELLO STESSO AVVIENE ATTRAVERSO UNA STUFA A PELLETTA POSTA NELLA ZONA PRANZO. L'ACQUA SANITARIA VIENE TRATTATA DA UNO SCALDABAGNO. QUI GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO SENZA VETRO TERMICO. TUTTE LE FINITURE E GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO QUELLI RIFERITI ALL'ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE, 1970.

IL PIANO PRIMO SOTTOTETTO RECENTEMENTE RISTRUTTURATO HA GLI ALLACCI AUTONOMI CON CALDAIA AUTONOMA. GLI INFISSI SONO ALCUNI IN ALLUMINIO SENZA VETRO TERMICO ALTRI IN PVC CON VETRO TERMICO. IL SOTTOTETTO SI ANNOVERA TRA QUELLI ABITABILI, CON UN ALTEZZA MEDIA PARI A 2,40 METRI. PUR ESSENDO UTILIZZATA COME ABITAZIONE LA STESSA E' ACCATATASTATA COME SOFFITTA E LOCALI DI SERVIZIO. VEDERE SEZIONE DIFFORMITA'

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 S / T / 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 321,75 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO 2242, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 28 particella 266 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: STARDA CASTELLANO 2242, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	400,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 370.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 370.000,00
Data della valutazione:	24/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

AL MOMENTO DELL'ACCESSO L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA SOTTOSTRADA RISULTA OCCUPATO DAI SIGNORI INGENITO VIRGINIA E MASSIMO DIOMEDI, INVECE L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA RISULTA ESSERE OCCUPATO DAI SIGNORI SERPA GUERRINO E TIRABASSI STEFANO, CON I COGNATI SERPA GIOVANNI E SIMONA. RISULTA INOLTRE ABITARE NELL'APPARTAMENTO UNA BAMBINA DI 18 MESI, NIPOTE DEL SIG. RE TIRABASSI STEFANO. QUESTI SIGNORI OCCUPANO L'APPARTAMENTO IN COMODATO D'USO NON REGISTRATO; COME DICHIARATO DA VISSIA INGENITO. NEL PIANO PRIMO SOTTOTETTO VI ABITA LA SIGNORA INGENITO VISSIA. QUESTE INFORMAZIONI MI VENGONO DATE DALLA SIG.RA VISSIA INGENITO COME DA VERBALE SOTTOSCRITTO IN DATA 03/05/2022, GIORNO DI PRIMO ACCESSO DEL CTU.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DALL'ISPEZIONE IPOTECARIA RISULTA ANCHE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' CONTRO IACHINI LILIANA A FAVORE DI INGENITO ANIELLO, GIULIANO, VIRGINIA E VISSIA DEL 17/06/2014 4235/3103 PER IL FABBRICATO SITO IN SANTELPIDIO A MARE FOGLIO 28 PARTICELLA 266 SUB 1, 2, 5

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 17/08/1998 a FERMO ai nn. 5183/1007, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 225.000.000 lire.

Importo capitale: 90.000.000 lire.

Durata ipoteca: 15 anni.

Tale iscrizione presente nel certificato notarile non ha riscontro poi nella ricerca dell'elenco sintetico delle note, fatta a partire dal 01/01/1990

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/01/2009 a firma di Dott. ALFONSO ROSSI ai nn. 217158/2978383 di repertorio, iscritta il 22/01/2009 a FERMO ai nn. 541/93, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 484.000,00 euro.

Importo capitale: 242.000,00 euro.

Durata ipoteca: 25 anni.

DEBITORE NON DATORE : DIOMEDI MASSIMO 03/11/1967/ SANT'ELPIDIO A MARE. DMDMSM67S03I324Z

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 22/10/2010 ai nn. 8384/1976, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 6.387,00.

TALE DECRETO INGIUNTIVO NON RISULTA DALL'ELENCO SINTETICO DELLE NOTE RICHIESTO A PARTIRE DAL 01/01/1990

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/08/1998 a firma di Dott. ALFONSO ROSSI ai nn. 111087 di repertorio, iscritta il 12/07/2018 ai nn. 5414/791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo capitale: 46.481,12 EURO.

TRATTASI DI RINNOVO DI IPOTECA L'IPOTECA NN.5183/1007 DEL 17/08/1998 ERA ISCRITTA A FAVORE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA C.F. 00651990582, ORA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA C.F. 09339391006, QUALE CONFERITARIA DI TUTTE LE ATTIVITA' E PASSIVITA' IN FORZA DI ATTO DI CONFERIMENTO D'AZIENDA A CURA DEL NOTAIO MARIO LIGUORI DI ROMA DEL 20/09/2007 REPERTORIO 150845/32823 E SUCCESSIVO ATTO DI FUSIONE DEL 25/09/2007 REPERTORIO 150885/32831 CON CUI ASSUME IL NUOVO CODICE FISCALE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2014 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1073 di repertorio, trascritta il 19/05/2014 a TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 3524/2605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

DALL'ISPEZIONE IPOTECARIA RISULTA ANCHE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' CONTRO IACHINI LILIANA A FAVORE DI INGENITO ANIELLO, GIULIANO, VIRGINIA E VISSIA DEL 17/06/2014 4235/3103 PER IL FABBRICATO SITO IN SANT'ELPIDIO A MARE FOGLIO 28 PARTICELLA 266 SUB 1, 2, 5

DAI CERTIFICATI ANAGRAFICI RISULTANO I SEGUENTI DECESSI:

INGENITO ANIELLO DECEDUTO IN DATA 21.12.2017

INGENITO GIULIANO DECEDUTO IN DATA 05.12.2018

QUINDI L'INTESTAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI VA RIVISTA SECONDO I DUE DECESSI SOPRAINDICATI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9_2/9_2/9_2/9 (dal 26/06/1994)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 26/02/1986 fino al 26/06/1994), trascritto il 05/09/1994 ai nn. 4979/3738

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **97/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE PORZIONE PIANO SEMINTERRATO AD USO ABITATIVO E COSTRUZIONE RECINZIONE, presentata il 11/09/2007 con il n. 1354/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a AL PIANO SOTTOSTRADA ED AI PROSPETTI

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **3926 DEL 26/04/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 24/04/1968 con il n. Prot. N 3926 Prat. N. 600 di protocollo, rilasciata il 26/04/1978, agibilità del 18/09/1975 con il n. 188/75 di protocollo.

L'agibilità è riferita alle pratiche N 3788 del 26/04/1968 e N 3788 del 29/05/1970. Quindi sia per la costruzione di civile abitazione che per la costruzione di recinzione

LICENZA DI COSTRUIRE N. **3718 del 29/05/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUIRE RECINZIONE E MODIFICA PROSPETTO FABBRICATO , presentata il 22/05/1970, rilasciata il 29/05/1970, agibilità del 18/09/1975 con il n. 188/75 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **69/11 del 20/06/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per



lavori di CAMBIO DESTINAZIONE DI PORZIONE DI PIANO AD USO ABITATIVO E REALIZZAZIONE DI RECINZIONE E PROROGA ANNI 3 PERMESSO 97/07, presentata il 20/06/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a PIANO TERRA SOTTOSTRADA.

TRATTASI DI UNA VARIANTE IN CORSO D'OPERA E PROROGA PER COMPLETAMENTO LAVORI, PRESENTATA DAL GEOMETRA PAOLO CIARROCCHI PER : CAMBIO DI DESTINAZIONE DI UNA ULTERIORE PORZIONE DEL PIANO IN OGGETTO PER LA NECESSITA' DI SPOSTARE ALCUNI TRAMEZZI / SPOSTAMENTO DI TRAMEZZI INTERNI / MODIFICA PROSPETTO SUD PER TRASFORMAZIONE DI UNA FINESTRA IN FINESTRONE / MODIFICA DI RECINZIONE. DI TALE PRATICA I LAVORI HANNO AVUTO SEGUITO, FATTA ECCEZIONE PER LA RECINZIONE, IN MANIERA FEDELE A QUANTO DESCRITTO DAL TECNICO, TUTTAVIA AGLI ATTI NON E' PRESENTE NE IL PROTOCOLLO DI FINE LAVORI NE LA RICHIESTA DI AGIBILITA'

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zonizzazione ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ESISTONO DUE DIVERSE DIFFORMITA' EDILIZIE RILEVATE, LA PRIMA RIGUARDA IL PIAO TERRA SOTTOSTRADA, DOVE RISULTA LA MANCANZA DEL PROTOCOLLO DI FINE LAVORI E LA CONSEGUENTE RICHIESTA DI AGIBILITA' . LA SECONDA RIGUARDA IL PIANO SOTTOTETTO, AGLI ATTI NON SONO STATE LICENZIATE L'ATTUALE USO ABITATIVO E LE PARTIZIONI INTERNE COSTRUITE. (normativa di riferimento: SCIA IN SANATORIA articolo 37 del DPR 380/2001 + ART.1 BIS l.r. MARCHE 22/2009. PIANO CASA MARCHE _ RECUPERO DEI SOTTOTETTI PURCHE' RISPETTINO LE ALTEZZE MEDIE DI 2,40 METRI PER GLI SPAZI AD USO ABITATIVO E)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA E RECUPERO SOTTOTETTI L.R. 22/2009 ART. 1 BIS

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA SCIA IN SANATORIA E RECUPERO SOTTOTETTI L.R. 22/2009 ART. 1 BIS: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI





STATO RILEVATO

PIANO PRIMO
SOTTOTETTO

SOTTOTETTO RILEVATO



STATO LICENZIATO

PIANO PRIMO
SOTTOTETTO

SOTTOTETTO LICENZIATO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSO UTILIZZO D'USO DEGLI SPAZI AL PIANO PRIMO SOTTOTETTO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO DOCFA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE DOPO

Questa situazione è riferita solamente a PIANO PRIMO SOTTOTETTO



SOTTOTETTO RILEVATO



SOTTOTETTO DICH

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE CONTRADA CASTELLANO 2242, FRAZIONE
CASTELLANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SANT'ELPIDIO A MARE CONTRADA CASTELLANO 2242, frazione CASTELLANO, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di:

- 3/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 2/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI CASA CIELO TERRA IN FRAZIONE CASTELLANO DI SANT'ELPIDIO A MARE. L'ABITAZIONE COSTRUITA NEGLI ANNI 70' SI TROVA IN UN NORMALE STATO CONSERVATIVO PER QUANTO RIGUARDANO GLI ESTERNI ED IN BUONO STATO CONSERVATIVO PER QUANTO RIGUARDANO GLI INTERNI DEGLI APPARTAMENTI AL PIANO SOTTOSTRADA E SOTTOTETTO, IN UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE, SEPPUR SENZA INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE, PER QUANTO RIGUARDA IL PIANO TERRA. L'ABITAZIONE E' LOCALIZZATA LUNGO LA STRADA COMUNALE DI CASTELLANO, TOTALMENTE RECINTATA CON DUE POSSIBILITA' DI ACCESSO, DALLA STRADA MENZIONATA E DALLA PARALLELA SOTTOSTRADA.

LA CASA E' COMPOSTA DA TRE APPARTAMENTI, UNO AL PIANO TERRA SOTTOSTRADA, L'ALTRO A PIANO TERRA, QUESTO CON INGRESSO AL CORPO SCALA DA CORTE RECINTATA PRIVATA CHE DA SU STRADA CASTELLANO ED UN PIANO PRIMO SOTTOTETTO. INOLTRE, TUTTI E TRE GLI APPARTAMENTI HANNO L'ACCESSO DA UN CORPO SCALA CONDOMINIALE INTERNO. I TRE APPARTAMENTI HANNO ALLACCI AUTONOMI, COMPRESO QUELLO AL SOTTOTETTO.

IL PIANO TERRA SOTTOSTRADA RECENTEMENTE RISTRUTTURATO HA ALLACCI AUTONOMI E CALDAIA AUTONOMA. GLI INFISSI SONO IN PVC CON VETRO TERMICO. I LOCALI VENGONO RISCALDATI DA TERMOSIFONI IN GHISA COLLEGATI ALLA CALDAIA.

IL PIANO TERRA, NON RISTRUTTURATO, HA COMUNQUE ALLACCI AUTONOMI PER QUANTO RIGUARDA ACQUA, ELETTRICITA' E METANO, IL RISCALDAMENTO DELLO STESSO AVVIENE ATTRAVERSO UNA STUFA A PELLETTA POSTA NELLA ZONA PRANZO. L'ACQUA SANITARIA VIENE TRATTATA DA UNO SCALDABAGNO. QUI GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO SENZA VETRO TERMICO. TUTTE LE FINITURE E GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO QUELLI RIFERITI ALL'ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE, 1970.

IL PIANO PRIMO SOTTOTETTO RECENTEMENTE RISTRUTTURATO HA GLI ALLACCI AUTONOMI CON CALDAIA AUTONOMA. GLI INFISSI SONO ALCUNI IN ALLUMINIO SENZA VETRO TERMICO ALTRI IN PVC CON VETRO TERMICO. IL SOTTOTETTO SI ANNOVERA TRA QUELLI ABITABILI, CON UN ALTEZZA MEDIA PARI A 2,40 METRI. PUR ESSENDO UTILIZZATA COME ABITAZIONE LA STESSA E' ACCATATASTATA COME SOFFITTA E LOCALI DI SERVIZIO. VEDERE SEZIONE DIFFORMITA'

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 S / T / 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 321,75 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASTELLANO 2242, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- foglio 28 particella 266 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, indirizzo catastale: STARDA CASTELLANO 2242, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



PROSPETTO SU STRADA CASTELLANO



INTERNI PIANO TERRA SOTTOSTRADA



SCALA CONDOMINIALE



INTERNI PIANO TERRA



INTERNI PIANO PRIMO SOTTOTETTO



PROSPETTO SU RETRO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

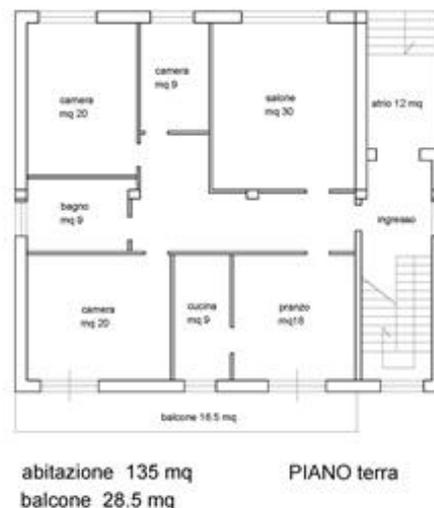
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE COMMERCIALE					
totale, compresi accessori e pertinenze	400,00	x	100 %	=	400,00
Totale:	400,00				400,00



PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA





PIANO PRIMO SOTTOTETTO

Superficie commerciale calcolata:		
396 Mq		
SVILUPPO del CALCOLO		
Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	360 Mq	360 Mq
Pertinenze di ornamento:	200 Mq	25 Mq
Pertinenze di servizio:	45 Mq	11,25 Mq
Totale pertinenze:	245 Mq	36,25 Mq
Totale immobile:	605 Mq	396 Mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/04/2022
Fonte di informazione: IMMOBILIARE .IT
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: Contrada Santa Maria, Montegranaro
Superfici principali e secondarie: 280
Superfici accessorie:
Prezzo: 190.000,00 pari a 678,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/04/2022
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: vendita a Sant'Elpidio a Mare, a due passi dal Centro Storico, n. 2 appartamenti posti su palazzina indipendente, con corte esterna a servizio. La prima unità abitativa di circa 127 mq è posta al piano primo e si compone da ingresso, soggiorno, cucin
Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo: 165.000,00 pari a 660,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/04/2022

Descrizione: Terratetto unifamiliare 140 m², da ristrutturare, Cascinare, Sant'Elpidio a Mare, Sant'Elpidio a Mare – Cascinare. Vendesi casa indipendente su due livelli con corte esterna e giardino di proprietà per un totale di 200 mq.

Indirizzo: Cascinare, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 785,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/04/2022

Descrizione: Terratetto unifamiliare 240 m², da ristrutturare, Centro, Sant'Elpidio a Mare

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/04/2022

Fonte di informazione: RICCIARDI IMMOBILIARE

Descrizione: Terratetto unifamiliare 216 m², da ristrutturare, GIARDINO IN PIENO CENTRO” Monte Urano. Vendesi casa indipendente con ampio giardino e terrazzo panoramico nel cuore del centro. La soluzione si sviluppa su 4 livelli.

Indirizzo: Centro, Monte Urano Monte Urano

Superfici principali e secondarie: 291

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 635,74 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/04/2022

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT

Descrizione: In quartiere residenziale di Monte Urano, vendiamo una splendida villa indipendente, in adiacenza da un lato, inserita in un complesso di abitazioni signorili cinte da un quieto parco alberato. L'immobile si sviluppa in un PIANO RIALZATO adibito a zo

Indirizzo: polonia s.n.c Monte Urano Area Sant'Elpidio-Montegranaro, Fermo

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 26/04/2022

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE PUZIELLI

Descrizione: casa singola con giardino in vendita a Monte Urano. L'immobile si sviluppa su tre livelli. Il piano terra è composto da grande salone, cucina, bagno e ripostigli. Il piano primo è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere matrimon

Indirizzo: Via Italia, 2 /A Monte Urano Area Sant'Elpidio-Montegranaro, Fermo

Superfici principali e secondarie: 363

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 771,35 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2021

Fonte di informazione: VALORI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ZONA SUBURBANA CASSETTE D'ETE- CASCINARE E DINTORNI - RESIDENZIALE - A2

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo: 410.000,00 pari a 1.025,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO. SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. IN CONSIDERAZIONE DELL'INDAGINE SVOLTA SECONDO LA METODOLOGIA SU DESCRITTA , IL CTU ASSEGNA COME VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, UN VALORE PARI A 1.000,00 €/MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,00 x 1.000,00 = **400.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 400.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 400.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.

SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	villa singola	400,00	0,00	400.000,00	400.000,00
				400.000,00 €	400.000,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 20.000,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 370.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



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: € 370.000,00

data 24/05/2022

il tecnico incaricato
Monia Ferroni

