



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2013

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

REGINALDO FIORENTINO

CF:FRNRNL60S02G492D

con studio in CUPRA MARITTIMA (AP) C/so V. Emanuele II

telefono: 3397389771

email: fiorentinoreginaldo@libero.it

PEC: reginaldo.fiorentino@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare subalterno 2 sita al piano terra e dotata di accesso esterno, si presenta allo stato grezzo con la sola realizzazione dei divisori interni e la posa in opera delle finestre, inoltre ha una pertinenza esterna costituita da un terrazzo esclusivo che funge anche parzialmente come copertura dei garage al piano seminterrato. Tale terrazzo è privo di pavimentazione e ha bisogno di lavori di manutenzione e pavimentazione allo scopo di evitare le infiltrazioni di acqua piovana nei predetti garage situati al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale della Resistenza 168, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	258,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.500,00
Data della valutazione:	12/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli appartamenti risultano in corso di costruzione e liberi, i garage sono ultimati e ugualmente liberi o immediatamente disponibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/06/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI PORTO SANT'ELPIDIO ai nn. 212447 di repertorio, iscritta il 14/06/2007 ai nn. 6501/1523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 460000

ipoteca **legale**, stipulata il 14/09/2015 a firma di Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. 949/6106 di repertorio.

Repertorio 611/815 del 11/09/2015

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 858/2013 di repertorio, trascritta il 21/05/2013 ai nn. 3633/2495, 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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

- IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati alla ditta: "IMMOBILIARE D.L. srl con sede in MonteVidonCorrado AP 01913620447" ma essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione sarà soggetta ad imposizione IVA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2007), con atto stipulato il 16/02/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI DI PORTO SANT'ELPIDIO ai nn. 211288 di repertorio, trascritto il 17/02/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 2066/1327

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/1990 fino al 16/02/2007), con atto stipulato il 24/09/1990 a firma di NOTAIO CIUCCARELLI LORENZO DI



FERMO ai nn. 62787 di repertorio, trascritto il 04/10/1990 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 6279/4516

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **24**, rilasciata il 08/07/1996

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **8639**, rilasciata il 26/11/2003

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **3361**, rilasciata il 11/03/2007

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **5019**, rilasciata il 12/07/2007

Comunicazione inizio lavori N. **82**, rilasciata il 16/10/2012

S.C.I.A. N. **9526**, rilasciata il 16/10/2020

Permesso di Costruire N. **10/20**, rilasciata il 22/10/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di espansione (APR - 2g)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal rilievo effettuato in loco e dallo studio delle concessioni edilizie è emerso che il fabbricato in cui insistono le unità in stima risulta conforme ai progetti autorizzati; mentre la divisione interna degli appartamenti in corso d'opera risulta diversa da quanto approvato, ciò non comporta abuso rilevante in quanto sono difformità interne facilmente regolarizzabili o addirittura possono essere demolite e ricostruite secondo progetto o nuova variante; i tre garage risultano conformi ai progetti rilasciati ed all'accatastamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione sanatoria opere interne: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare essendo in corso di costruzione non è stata redatta la planimetria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, FRAZIONE LOCALITA' PIANE DI FALERONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **258,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare subalterno 2 sita al piano terra e dotata di accesso esterno, si presenta allo stato grezzo con la sola realizzazione dei divisori interni e la posa in opera delle finestre, inoltre ha una pertinenza esterna costituita da un terrazzo esclusivo che funge anche parzialmente come copertura dei garage al piano seminterrato. Tale terrazzo è privo di pavimentazione e ha bisogno di lavori di manutenzione e pavimentazione allo scopo di evitare le infiltrazioni di acqua piovana nei predetti garage situati al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: viale della Resistenza 168, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista fabbricato piano terra



vista corte esclusiva sprovvista di pavimentazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal punto di vista strutturale la costruzione di recente costruzione, a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, si presenta in buone condizioni senza segni di assestamento o usura ecc.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento in corso di costruzione	123,00	x	100 %	=	123,00
CORTE ESTERNA	450,00	x	30 %	=	135,00
Totale:	573,00				258,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/06/2022)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: Fascia/zona: Periferica/PIANE DI FALERONE E DINTORNI Codice zona: D1 destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 258,00 x 500,00 = **129.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 129.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 129.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di FALERONE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	258,00	0,00	129.000,00	129.000,00
				129.000,00 €	129.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli appartamenti sopra descritti già costituiscono lotti individuali e per le loro caratteristiche non si ritengono ulteriormente divisibili, lo stesso dicasi per i tre garage; quindi in totale si stimeranno n° 6 lotti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 127.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2013

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare subalterno 3 sita al piano terra e dotata di accesso esterno, si presenta allo stato grezzo con la sola realizzazione dei divisori interni e la posa in opera delle finestre, inoltre ha una pertinenza esterna costituita da un terrazzo esclusivo che funge anche parzialmente come copertura dei garage al piano seminterrato. Tale terrazzo è privo di pavimentazione e ha bisogno di lavori di manutenzione e pavimentazione allo scopo di evitare le infiltrazioni di acqua piovana nei predetti garage situati al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 46.500,00
Data della valutazione:	12/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli appartamenti risultano in corso di costruzione e liberi, i garage sono ultimati e ugualmente liberi o immediatamente disponibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/06/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI PORTO SANTELPIDIO ai nn. 212447 di repertorio, iscritta il 14/06/2007 ai nn. 6501/1523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 460000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 858/2013 di repertorio, trascritta il 21/05/2013 ai nn. 3633/2495, 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

- IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati alla ditta: "IMMOBILIARE D.L. srl con sede in MonteVidonCorrado AP 01913620447" ma essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione sarà soggetta ad imposizione IVA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2007), con atto stipulato il 16/02/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI DI PORTO SANTELPIDIO ai nn. 211288 di repertorio, trascritto il 17/02/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 2066/1327

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/1990 fino al 16/02/2007), con atto stipulato il 24/09/1990 a firma di NOTAIO CIUCCARELLI LORENZO DI FERMO ai nn. 62787 di repertorio, trascritto il 04/10/1990 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 6279/4516



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **24**, rilasciata il 08/07/1996

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **8639**, rilasciata il 26/11/2003

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **3361**, rilasciata il 11/03/2007

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **5019**, rilasciata il 12/07/2007

Comunicazione inizio lavori N. **82**, rilasciata il 16/10/2012

S.C.I.A. N. **9526**, rilasciata il 16/10/2020

Permesso di Costruire N. **10/20**, rilasciata il 22/10/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di espansione (APR - 2g)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal rilievo effettuato in loco e dallo studio delle concessioni edilizie è emerso che il fabbricato in cui insistono le unità in stima risulta conforme ai progetti autorizzati; mentre la divisione interna degli appartamenti in corso d'opera risulta diversa da quanto approvato, ciò non comporta abuso rilevante in quanto sono difformità interne facilmente regolarizzabili o addirittura possono essere demolite e ricostruite secondo progetto o nuova variante; i tre garage risultano conformi ai progetti rilasciati ed all'accatastamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione sanatoria opere interne: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare essendo in corso di costruzione non è stata redatta la planimetria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, FRAZIONE LOCALITÀ PIANE DI FALERONE



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare subalterno 3 sita al piano terra e dotata di accesso esterno, si presenta allo stato grezzo con la sola realizzazione dei divisori interni e la posa in opera delle finestre, inoltre ha una pertinenza esterna costituita da un terrazzo esclusivo che funge anche parzialmente come copertura dei garage al piano seminterrato. Tale terrazzo è privo di pavimentazione e ha bisogno di lavori di manutenzione e pavimentazione allo scopo di evitare le infiltrazioni di acqua piovana nei predetti garage situati al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista ingresso subalterno 3



vista interna

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal punto di vista strutturale la costruzione di recente costruzione, a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, si presenta in buone condizioni senza segni di assestamento o usura ecc.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE	66,00	x	100 %	=	66,00
CORTE	100,00	x	30 %	=	30,00
Totale:	166,00				96,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/06/2022)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: Fascia/zona: Periferica/PIANE DI FALERONE E DINTORNI Codice zona: D1 destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 500,00 = **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di FALERONE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,00	0,00	48.000,00	48.000,00
				48.000,00 €	48.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli appartamenti sopra descritti già costituiscono lotti individuali e per le loro caratteristiche non si ritengono ulteriormente divisibili, lo stesso dicasi per i tre garage; quindi in totale si stimeranno n° 6 lotti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2013

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare subalterno 4 sita al piano terra e dotata di accesso esterno, si presenta allo stato grezzo con la sola realizzazione dei divisori interni e la posa in opera delle finestre, inoltre ha una pertinenza esterna costituita da un terrazzo esclusivo che funge anche parzialmente come copertura dei garage al piano seminterrato. Tale terrazzo è privo di pavimentazione e ha bisogno di lavori di manutenzione e pavimentazione allo scopo di evitare le infiltrazioni di acqua piovana nei predetti garage situati al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.000,00
Data della valutazione:	12/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli appartamenti risultano in corso di costruzione e liberi, i garage sono ultimati e ugualmente liberi o immediatamente disponibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/06/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI PORTO SANTELPIDIO ai nn. 212447 di repertorio, iscritta il 14/06/2007 ai nn. 6501/1523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 460000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 858/2013 di repertorio, trascritta il 21/05/2013 ai nn. 3633/2495, 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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

- IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati alla ditta: "IMMOBILIARE D.L. srl con sede in MonteVidonCorrado AP 01913620447" ma essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione sarà soggetta ad imposizione IVA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2007), con atto stipulato il 16/02/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI DI PORTO SANTELPIDIO ai nn. 211288 di repertorio, trascritto il 17/02/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 2066/1327

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/1990 fino al 16/02/2007), con atto stipulato il 24/09/1990 a firma di NOTAIO CIUCCARELLI LORENZO DI FERMO ai nn. 62787 di repertorio, trascritto il 04/10/1990 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 6279/4516



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **24**, rilasciata il 08/07/1996

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **8639**, rilasciata il 26/11/2003

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **3361**, rilasciata il 11/03/2007

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **5019**, rilasciata il 12/07/2007

Comunicazione inizio lavori N. **82**, rilasciata il 16/10/2012

S.C.I.A. N. **9526**, rilasciata il 16/10/2020

Permesso di Costruire N. **10/20**, rilasciata il 22/10/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di espansione (APR - 2g)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal rilievo effettuato in loco e dallo studio delle concessioni edilizie è emerso che il fabbricato in cui insistono le unità in stima risulta conforme ai progetti autorizzati; mentre la divisione interna degli appartamenti in corso d'opera risulta diversa da quanto approvato, ciò non comporta abuso rilevante in quanto sono difformità interne facilmente regolarizzabili o addirittura possono essere demolite e ricostruite secondo progetto o nuova variante; i tre garage risultano conformi ai progetti rilasciati ed all'accatastamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione sanatoria opere interne: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare essendo in corso di costruzione non è stata redatta la planimetria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, FRAZIONE LOCALITÀ PIANE DI FALERONE



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare subalterno 4 sita al piano terra e dotata di accesso esterno, si presenta allo stato grezzo con la sola realizzazione dei divisori interni e la posa in opera delle finestre, inoltre ha una pertinenza esterna costituita da un terrazzo esclusivo che funge anche parzialmente come copertura dei garage al piano seminterrato. Tale terrazzo è privo di pavimentazione e ha bisogno di lavori di manutenzione e pavimentazione allo scopo di evitare le infiltrazioni di acqua piovana nei predetti garage situati al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista fabbricato piano terra



vista corte esclusiva sprovvista di pavimentazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal punto di vista strutturale la costruzione di recente costruzione, a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, si presenta in buone condizioni senza segni di assestamento o usura ecc.

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE	59,00	x	100 %	=	59,00
CORTE	200,00	x	30 %	=	60,00
Totale:	259,00				119,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/06/2022)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: Fascia/zona: Periferica/PIANE DI FALERONE E DINTORNI Codice zona: D1 destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,00 x 500,00 = **59.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di FALERONE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	119,00	0,00	59.500,00	59.500,00
				59.500,00 €	59.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli appartamenti sopra descritti già costituiscono lotti individuali e per le loro caratteristiche non si ritengono ulteriormente divisibili, lo stesso dicasi per i tre garage; quindi in totale si stimeranno n° 6 lotti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.000,00**

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 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: **€ 58.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2013

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare garage subalterno 14 sita al piano seminterrato e dotata di accesso esterno tramite una rampa, si presenta allo stato ultimato.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.000,00
Data della valutazione:	12/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli appartamenti risultano in corso di costruzione e liberi, i garage sono ultimati e ugualmente liberi o immediatamente disponibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/06/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI PORTO SANT'ELPIDIO ai nn. 212447 di repertorio, iscritta il 14/06/2007 ai nn. 6501/1523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
 Importo ipoteca: 460000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/05/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 858/2013 di repertorio, trascritta il 21/05/2013 ai nn. 3633/2495, 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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

- IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati alla ditta: "IMMOBILIARE D.L. srl con sede in MonteVidonCorrado AP 01913620447" ma essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione sarà soggetta ad imposizione IVA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2007), con atto stipulato il 16/02/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI DI PORTO SANT'ELPIDIO ai nn. 211288 di repertorio, trascritto il 17/02/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 2066/1327

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/1990 fino al 16/02/2007), con atto stipulato il 24/09/1990 a firma di NOTAIO CIUCCARELLI LORENZO DI FERMO ai nn. 62787 di repertorio, trascritto il 04/10/1990 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 6279/4516

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 24, rilasciata il 08/07/1996

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 8639, rilasciata il 26/11/2003

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 3361, rilasciata il 11/03/2007

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. 5019, rilasciata il 12/07/2007

Comunicazione inizio lavori N. 82, rilasciata il 16/10/2012

S.C.I.A. N. 9526, rilasciata il 16/10/2020

Permesso di Costruire N. 10/20, rilasciata il 22/10/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di espansione (APR - 2g)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal rilievo effettuato in loco e dallo studio delle concessioni edilizie è emerso che il fabbricato in cui insistono le unità in stima risulta conforme ai progetti autorizzati; i tre garage risultano conformi ai progetti rilasciati ed all'accatastamento.

i garage sono ultimati e la planimetria corrisponde allo stato attuale dell'immobile, per cui non occorre predisporre aggiornamento catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, FRAZIONE LOCALITA' PIANE DI FALERONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare garage subalterno 14 sita al piano seminterrato e dotata di accesso esterno



tramite una rampa, si presenta allo stato ultimato.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista interna garage piano seminterrato sub 14

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal punto di vista strutturale la costruzione di recente costruzione, a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, si presenta in buone condizioni senza segni di assestamento o usura ecc.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/06/2022)

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 560,00

Note: Fascia/zona: Periferica/PIANE DI FALERONE E DINTORNI Codice zona: D1 destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 500,00 = **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di FALERONE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	box singolo	34,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				17.000,00 €	17.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli appartamenti sopra descritti già costituiscono lotti individuali e per le loro caratteristiche non si ritengono ulteriormente divisibili, lo stesso dicasi per i tre garage; quindi in totale si stimeranno n° 6 lotti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.000,00**

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 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: **€ 17.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2013

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare garage subalterno 17 sita al piano seminterrato e dotata di accesso esterno tramite una rampa, si presenta allo stato ultimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 67 mq, rendita 117,65 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.500,00
Data della valutazione:	12/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli appartamenti risultano in corso di costruzione e liberi, i garage sono ultimati e ugualmente liberi o immediatamente disponibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/06/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI PORTO SANT'ELPIDIO ai nn. 212447 di repertorio, iscritta il 14/06/2007 ai nn. 6501/1523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 460000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 858/2013 di repertorio, trascritta il 21/05/2013 ai nn. 3633/2495, 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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

- IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati alla ditta: "IMMOBILIARE D.L. srl con sede in MonteVidonCorrado AP 01913620447" ma essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione sarà soggetta ad imposizione IVA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2007), con atto stipulato il 16/02/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI DI PORTO SANT'ELPIDIO ai nn. 211288 di repertorio, trascritto il 17/02/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 2066/1327

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/1990 fino al 16/02/2007), con atto stipulato il 24/09/1990 a firma di NOTAIO CIUCCARELLI LORENZO DI FERMO ai nn. 62787 di repertorio, trascritto il 04/10/1990 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 6279/4516



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **24**, rilasciata il 08/07/1996

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **8639**, rilasciata il 26/11/2003

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **3361**, rilasciata il 11/03/2007

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **5019**, rilasciata il 12/07/2007

Comunicazione inizio lavori N. **82**, rilasciata il 16/10/2012

S.C.I.A. N. **9526**, rilasciata il 16/10/2020

Permesso di Costruire N. **10/20**, rilasciata il 22/10/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di espansione (APR - 2g)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal rilievo effettuato in loco e dallo studio delle concessioni edilizie è emerso che il fabbricato in cui insistono le unità in stima risulta conforme ai progetti autorizzati; i tre garage risultano conformi ai progetti rilasciati ed all'accatastamento.

i garage sono ultimati e la planimetria corrisponde allo stato attuale dell'immobile, per cui non occorre predisporre aggiornamento catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, FRAZIONE LOCALITA' PIANE DI FALERONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***)



DATO OSCURATO *)**

L'unità immobiliare garage subalterno 17 sita al piano seminterrato e dotata di accesso esterno tramite una rampa, si presenta allo stato ultimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 67 mq, rendita 117,65 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista interna garage piano seminterrato sub 17

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal punto di vista strutturale la costruzione di recente costruzione, a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, si presenta in buone condizioni senza segni di assestamento o usura ecc.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE SEMINTERRATO	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/06/2022)

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 560,00

Note: Fascia/zona: Periferica/PIANE DI FALERONE E DINTORNI Codice zona: D1 destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,00	x	500,00	=	33.500,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 33.500,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 33.500,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di FALERONE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	67,00	0,00	33.500,00	33.500,00
				33.500,00 €	33.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli appartamenti sopra descritti già costituiscono lotti individuali e per le loro caratteristiche non si ritengono ulteriormente divisibili, lo stesso dicasi per i tre garage; quindi in totale si stimeranno n° 6 lotti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2013

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI FALERONE, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare garage subalterno 14 sita al piano seminterrato e dotata di accesso esterno tramite una rampa, si presenta allo stato ultimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.000,00
Data della valutazione:	12/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli appartamenti risultano in corso di costruzione e liberi, i garage sono ultimati e ugualmente liberi o immediatamente disponibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/06/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI PORTO SANT'ELPIDIO ai nn. 212447 di repertorio, iscritta il 14/06/2007 ai nn. 6501/1523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 460000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2013 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 858/2013 di repertorio, trascritta il 21/05/2013 ai nn. 3633/2495, 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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

- IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati alla ditta: "IMMOBILIARE D.L. srl con sede in MonteVidonCorrado AP 01913620447" ma essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione sarà soggetta ad imposizione IVA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2007), con atto stipulato il 16/02/2007 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI DI PORTO SANT'ELPIDIO ai nn. 211288 di repertorio, trascritto il 17/02/2007 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 2066/1327

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/1990 fino al 16/02/2007), con atto stipulato il 24/09/1990 a firma di NOTAIO CIUCCARELLI LORENZO DI FERMO ai nn. 62787 di repertorio, trascritto il 04/10/1990 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FERMO ai nn. 6279/4516



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **24**, rilasciata il 08/07/1996

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **8639**, rilasciata il 26/11/2003

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **3361**, rilasciata il 11/03/2007

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **5019**, rilasciata il 12/07/2007

Comunicazione inizio lavori N. **82**, rilasciata il 16/10/2012

S.C.I.A. N. **9526**, rilasciata il 16/10/2020

Permesso di Costruire N. **10/20**, rilasciata il 22/10/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di espansione (APR - 2g)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal rilievo effettuato in loco e dallo studio delle concessioni edilizie è emerso che il fabbricato in cui insistono le unità in stima risulta conforme ai progetti autorizzati; i tre garage risultano conformi ai progetti rilasciati ed all'accatastamento.

i garage sono ultimati e la planimetria corrisponde allo stato attuale dell'immobile, per cui non occorre predisporre aggiornamento catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, FRAZIONE LOCALITA' PIANE DI FALERONE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a FALERONE VIALE DELLA RESISTENZA SNC, frazione LOCALITA' PIANE DI



FALERONE, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'unità immobiliare garage subalterno 14 sita al piano seminterrato e dotata di accesso esterno tramite una rampa, si presenta allo stato ultimato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 756 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA RESISTENZA, piano: SEMINTERRATO, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista interna garage piano seminterrato sub 18

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal punto di vista strutturale la costruzione di recente costruzione, a tre piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, si presenta in buone condizioni senza segni di assestamento o usura ecc.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE SEMINTERRATO	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (01/06/2022)

Valore minimo: 410,00

Valore massimo: 560,00

Note: Fascia/zona: Periferica/PIANE DI FALERONE E DINTORNI Codice zona: D1 destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'immobile viene effettuata tramite un criterio di mercato, in base all'esperienza del sottoscritto, tramite una ricerca di mercato locale e considerando sia le caratteristiche proprie degli immobili: l'età, il grado di rifinitura, le condizioni generali ecc; che altri aspetti del circondario: la posizione, la viabilità, i servizi, i parcheggi ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile va detto che tutto rientra nella norma dando un valore sufficiente alla stima, pertanto si possono presumere come più probabili valori di mercato i seguenti:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30,00 x 500,00 = **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio del registro di ASCOLI PICENO - FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di ASCOLI PICENO - FERMO, ufficio tecnico di FALERONE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	30,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli appartamenti sopra descritti già costituiscono lotti individuali e per le loro caratteristiche non si ritengono ulteriormente divisibili, lo stesso dicasi per i tre garage; quindi in totale si stimeranno n° 6 lotti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.000,00**

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 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: **€ 15.000,00**

data 12/06/2022

il tecnico incaricato
REGINALDO FIORENTINO

