



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 159/2014



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G. delle Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Rosalia Michetti**

CF: MCHRSL62S60F501B

con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) Via Giacomo Leopardi, 41

telefono: 3289591512

fax: 0734939214

email: [r.lia.michetti@gmail.com](mailto:r.lia.michetti@gmail.com)

PEC: [rosalia.michetti@archiworldpec.it](mailto:rosalia.michetti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2014

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**Appartamento con annessa soffitta** a PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Via Palermo 89 - 91, della superficie commerciale di 156,98 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento occupante intero piano secondo di fabbricato di tre piani fuori terra senza ascensore, con annessa soffitta al piano terzo sottotetto accessibile da vano scala comune. L'abitazione é costituita da ampio soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura e camino, bagno, due camere da letto matrimoniali e camerino oltre corridoio e tre balconi; la soffitta al sottotetto é costituita da tre locali comunicanti, di cui solo quello centrale praticabile, con servitù di passaggio di fatto verso bene di altra proprietà posto al medesimo piano, facente parte di unità immobiliare ai piani 1-3 intestata a

Il bene risulta posto in adiacenza ad area di verde anche attrezzato prossima alla spiaggia e gode, pertanto, di vista mare.

Rispetto al progetto approvato di cui all'ultimo titolo abilitativo (C.E. n.2098 del 7/06/1986 in variante a C.E. n.1198 del 10/07/1981) si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni che richiede C.I.L.A. a sanatoria nonché la necessità di S.C.A.G.I. per mancanza di certificato di abitabilità relativamente al piano secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani 2-3, ha un'altezza interna di ml. 2,77 al p.2° e media di m.1,63 al p.3°. Identificazione catastale:

foglio 24 particella 414 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consi

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/ ta con Modello Unico in atti dal 12/07/2007, Repertorio n.: 212524 ,Rogante ,Sede PORTO SANT'ELPIDIO  
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4421.1/

Coerenze: Via Palermo, vano scala e corte comuni, proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. al F.24 part.362 subb. 6-7-8-9-11), proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. al F.24 part.358 subb. 3-4-5) e proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. al F.24 part.581 subb. 7-8-9), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra oltre sottotetto. Immobile costruito nel 1986.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>156,98 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 185.370,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 185.370,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/01/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/09/2009 a firma di [redacted] n. 17975 / 7538 di repertorio, iscritta il 09/09/2009 a Fermo ai nn. 1689 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare la spesa di cancellazione per annotamento ammonterebbe a €35,00.

Ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/04/2014 a Fermo ai nn. 2636 R.G.e 323 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Fermo del 15/07/2013 di cui al n.286.

Importo ipoteca: € 27.563,69

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare la spesa di cancellazione totale per annotamento ammonterebbe a €294,00.

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

pignoramento, trascritto il 27/08/2014 a Fermo ai nn. 5875 R.G. e 4273 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 31/07/2014 n.rep.2102

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare la spesa di cancellazione per annotamento ammonterebbe a €294,00.

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

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 19/06/2007), con atto stipulato il 19/06/2007 a firma di Notai [REDACTED] i nn. 212524 / 27508 di repertorio, trascritto l'11/07/2007 a Fermo ai nn. 7584 R.G. e 4421 R.P..

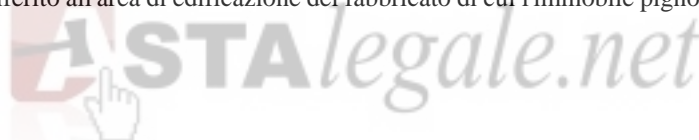
In sede di att [REDACTED] chiarazione ex art 179 C.C. [REDACTED] l'epoca coniugata co [REDACTED] comunione legale dei beni, [REDACTED] colo di comunione in quanto acquistato coi proventi derivanti dalla vendita di beni personali.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

[REDACTED] al 18/07/1959 fino al 19/06/2007), con atto stipulato il 18/07/1959 a firma di Notaio [REDACTED] i nn. 50033 / 3168 di repertorio, registrato il 03/08/1959 a Fermo al n. 180 Vol.215, 59 a Fermo al n. 2238 R.P.

Il titolo è riferito all'area di edificazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato é parte.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si premette che in aggiunta ai titoli abilitativi di cui in appresso risultano altre pratiche edilizie successive all'ultimo titolo abilitativo valido ai fini della conformità edilizia del bene pignorato, non direttamente riferibili ad esso poiché riguardanti il solo piano terra del fabbricato, di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e ad esso intestate, costituite da:

- Autorizzazione Edilizia n.492 del 30/05/1987 per variazione atrio del piano terra;
- C.E. in sanatoria n.1418 del 22/10/2001 per domanda di condono abusi edilizi ex L.47/1985 e segg. relativa ad ampliamento del piano terra;
- S.C.I.A. n.36345 del 4/12/2010 per modifica prospetto lato Nord del fabbricato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 2585 / Anno 1959, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 16/05/1959 con il n. 2585 di protocollo, agibilità del 13/09/1961.

Progetto di costruzione di fabbricato costituito da piano terra e sottotetto

Licenza edilizia N. 997 / anno1965, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione fabbricato esistente sito in Via Palermo 77, rilasciata il 16/02/1965 con il n. 997 di protocollo, agibilità del 17/04/1968.

Sopraelevazione di un ulteriore piano oltre sottotetto.

Licenza Edilizia N. 1141 / Anno 1968, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento piano terra a garage

Licenza edilizia N. 2785 / Anno 1971, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica prospetti, rilasciata il 14/06/1971 con il n. 2785 / prot.5383 / pratica n.3685 di protocollo

Concessione edilizia N. 1198 / Anno 1981 e successiva variante, intestata a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione di ulteriore piano e sottotetto, presentata il 02/07/1980, rilasciata il 10/07/1981 con il n. 1198 / 8402 prot. / 5636 prat. di protocollo.

Il titolo abilitativo riguarda la costituzione dei piani secondo e sottotetto nei quali é posto il bene pignorato.

Concessione edilizia N. **2098 / 1986 in variante** a C.E. 1198/1981, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante a progetto di sopraelevazione , presentata l'11/05/1984, rilasciata il 7/06/1986 con il n. 2098 / 6641 di protocollo.

Il titolo è riferito anche a modifiche dei piani secondo e terzo sottotetto del fabbricato, di ubicazione del bene pignorato.

In data 10/09/1986 successiva all'ultimazione dei lavori risulta richiesto certificato di abitabilità dietro parere favorevole dell'ufficiale sanitario, con istanza priva della firma di visto del sindaco, certificato che non é stata reperito fra la documentazione presente nel fascicolo giacente presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale.

Richiesta di Permesso di costruzione N. **193 prat. / Anno 2009**, avanzata da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica piano sottotetto, presentata il 18/04/2009 con il n. 193 prat., **RESPINTA**

La richiesta era riferita ad incremento volumetrico del piano sottotetto dal lato in cui é posto l'immobile pignorato, con diminuzione della superficie attualmente occupata dal terrazzino, ma é stata respinta con comunicazione di cui al n.prot.12495 del 4/06/2009.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 N.T.A. – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato:  $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$   $H = \text{max } 13 \text{ ml}$  2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ( $V=V_e$ ), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ( $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ ), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: CITTA' DI PORTO SANTELPIDIO VARIANTE TECNICA PIANO REGOLATORE GENERALE TITOLO III CAPO III ART. 36 PAG. 64 Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, già presente nell'ultima planimetria catastale del 14/06/2007, e mancato rilascio del certificato di abitabilità per il piano secondo (normativa di riferimento: art. 6-bis e artt. 24- 25 del D.P.R. n. 380/2001 ovvero TUE – Testo Unico Edilizia, come successivamente modificato e aggiornato)

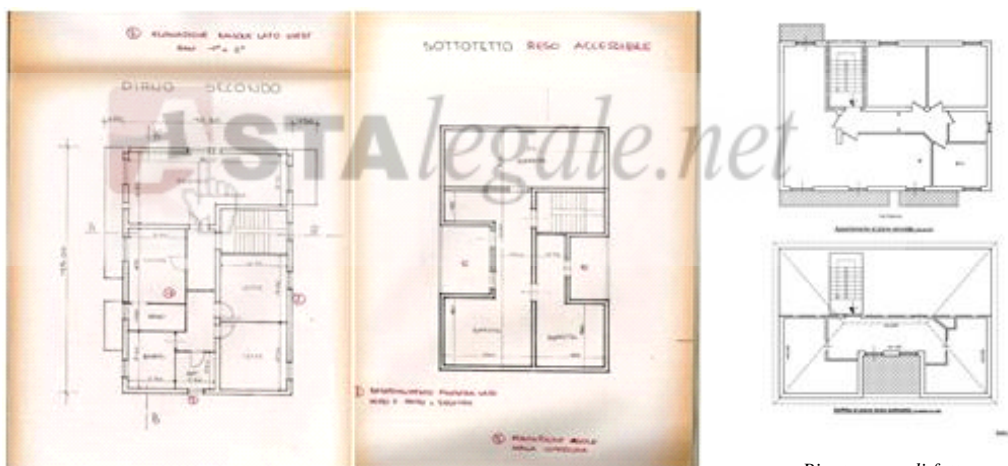
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi indicativi di presentazione pratica di C.I.L.A. in sanatoria e S.C.A.G.I. , comprensivi di sanzione pecuniaria e spese anche di approntamento pratica da parte di tecnico qualificato, a forfait: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Si fa presente che, pur essendo l'immobile conforme alla volumetria assentita, presenta diversa distribuzione degli spazi interni e per esso non é stato rintracciato il certificato di abitabilità fra la documentazione del fascicolo giacente presso l'archivio dell'Ufficio tecnico comunale.



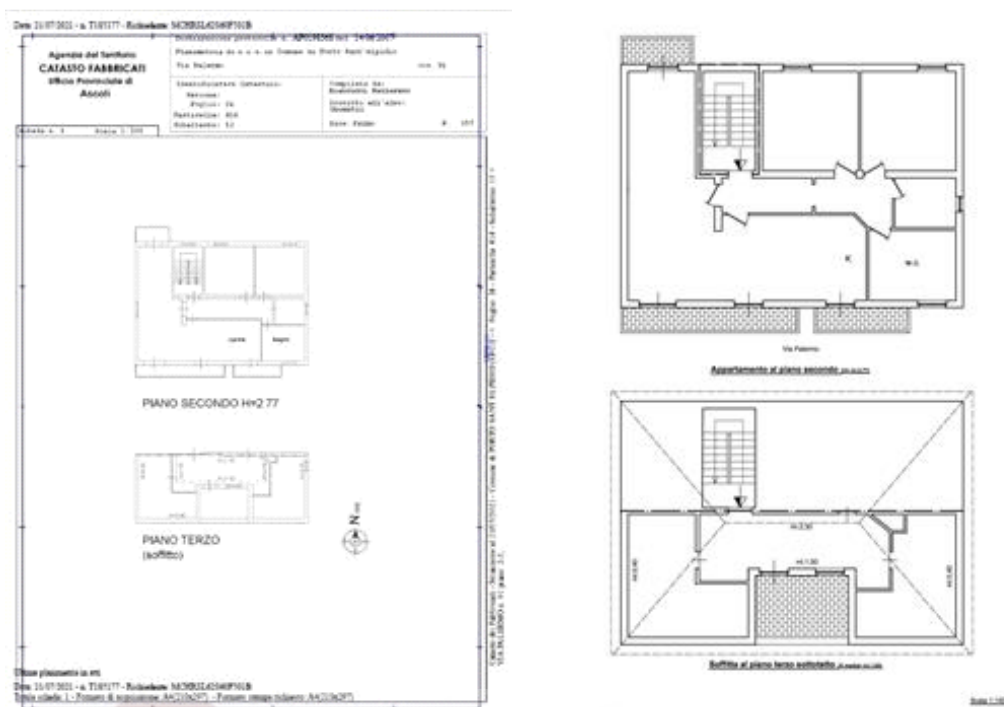
Progetto approvato con C.E. in variante n.2098/1986

Pianta stato di fatto

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si rilevano unicamente la smussatura della parete fra angolo cottura e corridoio antistante il bagno, ininfluenza ai fini della distribuzione spaziale interna, e l'errata segnalazione di finestrino per aereazione nella pianta del sottotetto che, per la presenza della finestra che affaccia sul terrazzino, é stata ottenuta per sezione sicuramente superiore a ml.0,40.



Planimetria catastale attuale

Pianta stato di fatto

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANTELPIDIO VIA PALERMO 89 - 91

## APPARTAMENTO CON ANNESSA SOFFITTA

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento con annessa soffitta** a PORTO SANTELPIDIO (FM) 91, della superficie commerciale di 156,98 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento occupante intero piano secondo di fabbricato di tre piani, con annessa soffitta al piano terzo sottotetto accessibile da vano scala comune. L'abitazione è costituita da ampio soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura e camino, bagno, due camere da letto matrimoniali e camerino oltre corridoio e tre balconi; la soffitta al sottotetto è costituita da tre locali comunicanti, di cui solo quello centrale praticabile, con servitù di passaggio di fatto verso bene di a al medesimo piano, facente parte di unità immobiliare ai piani 1-3 intestata

Il bene risulta posto in adiacenza ad area di verde anche attrezzato prossima alla spiaggia e gode, pertanto, di vista mare.

Rispetto al progetto approvato di cui all'ultimo titolo abilitativo (C.E. n.2098 del 7/06/1986 in variante

a C.E. n.1198 del 10/07/1981) si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni che richiede C.I.L.A. a sanatoria nonché la necessità di S.C.A.G.I. per mancanza di certificato di abitabilità relativamente al piano secondo.

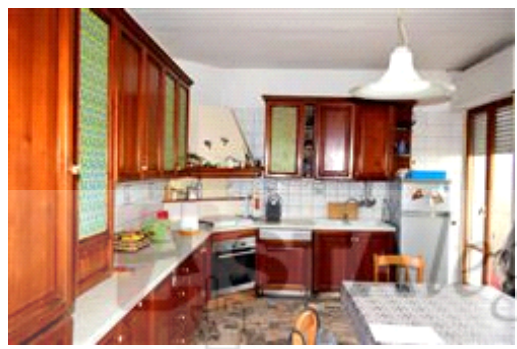
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani 2-3, ha un'altezza interna di ml. 2,77 al p.2° e media di m.1,63 al p.3°.Identificazione catastale:

foglio 24 particella 414 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consi [redacted]

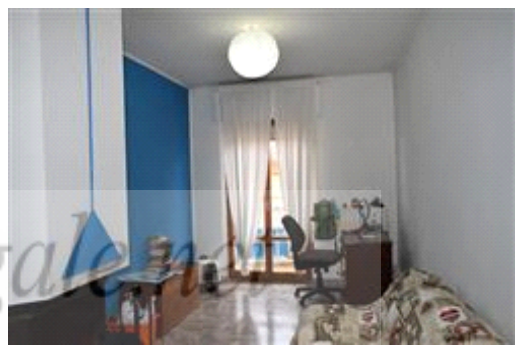
[redacted] in atti dal 12/07/2007, Repertorio n.: 212524 ,Rogant [redacted] ,Sede PORTO SANT'ELPIDIO  
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4421.1/

Coerenze: Via Palermo, vano scala e corte comuni, proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. al F.24 part.362 subb. 6-7-8-9-11), proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. al F.24 part.358 subb. 3-4-5) e proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (u.i.u. al F.24 part.581 subb. 7-8-9), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra oltre sottotetto. Immobile costruito nel 1986.



angolo cottura/sala da pranzo



soggiorno con camino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, con zone limitrofe anch'esse in area residenziale. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'immobile é posto in fabbricato a ridosso di area verde anche attrezzata limitrofa alla spiaggia e gode, pertanto, di vista mare.



Vista fabbricato su Via Palermo



Fabbricato in cui é posto il bene pignorato

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:





stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento occupante intero piano secondo di fabbricato di tre piani fuori terra senza ascensore, con annessa soffitta al piano terzo sottotetto accessibile da vano scala comune. L'abitazione é costituita da ampio soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura e camino, bagno, due camere da letto matrimoniali e camerino oltre corridoio e tre balconi; la soffitta al sottotetto é costituita da tre locali comunicanti, di cui solo quello centrale praticabile, con servitù di passaggio di fatto verso bene di altra proprietà posto al medesimo piano, facente parte di unità immobiliare ai piani 1-3 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Rispetto al progetto approvato di cui all'ultimo titolo abilitativo (C.E. n.2098 del 7/06/1986 in variante a C.E. n.1198 del 10/07/1981) si rileva una diversa distribuzione degli ambienti interni che richiede C.I.L.A. a sanatoria nonché la necessità di S.C.A.G.I. per mancanza di certificato di abitabilità relativamente al piano secondo.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura

nella media 

*solai:* putrelle in ferro/travetti e laterizi

nella media 

*copertura:* a falde inclinate a padiglione con terrazzini incassati. Sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua con proliferazione di muffe sulle pareti del terrazzino della soffitta, indicative di una cattiva esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione della falda.

scarso 

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in coppi

nella media 

*infissi esterni:* finestre ad anta unica o a due ante realizzate in legno. Tutte le finestre del piano secondo sono provviste di avvolgibili con funzionamento manuale a rullo azionato da cinghia mentre al piano terzo sottotetto sono presenti persiane a lamelle fisse in materiale tipo alluminio pre-verniciato. Le condizioni di conservazione risultano nel complesso al di sotto della norma per assenza di regolare manutenzione.

al di sotto della media 

*infissi interni:* porte ad anta anche vetrata realizzate in legno tamburato, in condizioni di conservazione pressoché normali.

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in bagno e angolo cottura realizzati in piastrelle di ceramica, in normali condizioni di conservazione. Si precisa che le restanti pareti risultano tutte intonacate al civile e tinteggiate.

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in marmo del tipo bollettonato e, limitatamente a bagno e soffitta, in piastrelle di ceramica, in condizioni di conservazione pressoché normali.

nella media 

Degli Impianti:

*citofonico*: sotto traccia

*elettrico*: sotto traccia

*idrico*: sotto traccia

*fognatura*: a colonna, collegata a rete di smaltimento comunale

*gas*: sotto traccia con alimentazione a metano

*termico*: sotto traccia con alimentazione a gas metano e radiatori in ghisa

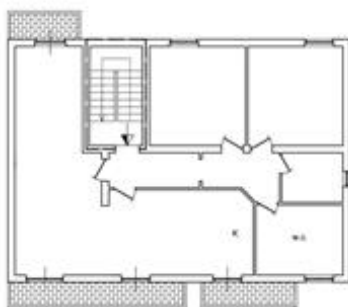


**CONSISTENZA:**

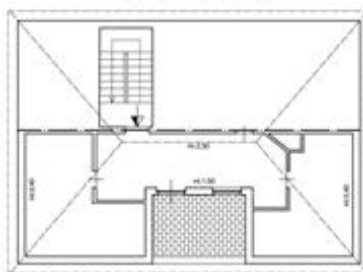
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al secondo piano	132,38	x	100 %	=	132,38
balconi appartamento al secondo piano	15,50	x	30 %	=	4,65
soffitta al piano sottotetto con accesso da vano scala comune	67,90	x	25 %	=	16,98
terrazzino piano sottotetto	9,90	x	30 %	=	2,97
<b>Totale:</b>	<b>225,68</b>				<b>156,98</b>



Appartamento al piano secondo piano



soffitta al piano terzo sottotetto

Scala 1:100

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base del prezzo medio di mercato al metro quadrato di immobili simili posti in zona, come rilevabili dagli Osservatori Immobiliari e dai prezzi di offerta delle agenzie immobiliari, con le opportune considerazioni applicabili al caso specifico di cui in appresso.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,98 x 1.200,00 = **188.370,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 188.370,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 188.370,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcuni documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel caso specifico, si è tenuto in particolare conto della posizione dell'immobile in zona residenziale prossima ad area di verde attrezzato e alla spiaggia.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Rinaldelli Immobiliare di Civitanova Marche (MC), IAD Luciano Trapananti di Fermo, TEMPOCASA di Porto Sant'Elpidio, RE/MAX Master Class di Castelfidardo (AN), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei valori immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Plus Immobiliare S.a.s., Osservatorio di Borsino Service S.r.l., Borsino di Immobiliare.it

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento				
A	con annessa soffitta	156,98	0,00	188.370,00	188.370,00
				<b>188.370,00 €</b>	<b>188.370,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **185.370,00**

**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: € **185.370,00**

data 18/01/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Rosalia Michetti

