



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**106/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Tiziano Cataldi**

CF:CTLTZN61R25D542R

con studio in FERMO (AP) VIA G.LETI 104

telefono: 0734217051

fax: 0734217051

email: tiziano.cataldi@geopec.it

PEC: tiziano.cataldi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a ALTIDONA Giovanni Battista Pergolesi 5, frazione Marina di Altdiona, della superficie commerciale di **126,55** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di perizia è sito nel comune di ALTIDONA via Giovanni Battista Pergolesi civ. 5, frazione Marina di Altidona.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite da un'abitazione sita al piano primo, con cantina al PS1, e da un garage (box auto) al piano Terra/S1.

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare costituito da due palazzine costruite in aderenza, negli 1984-1987, con struttura in cemento

armato e tamponamento in muratura con paramento esterno intonacato e tinteggiato. Si elava complessivamente per quattro piani

fuori terra, compreso il piano dei garage sito ad un livello di circa m 1,50 dalla quota strada. le palazzine fanno parte di una Zona PEEP, convenzionate con il comune.

Le palazzine sono state costruite dalla cooperativa denominata Società Cooperativa Edilizia srl Marina, e poi dopo la costruzione sono stati assegnati ai singoli soci i vari appartamenti.

Ai garage si accede direttamente dalla corte esterna condominiale che circonda sui quattro lati l'intero edificio. Sul lato Sud la corte è a livello dei Garag, metre sul lato Nord, la corte è a quota legegrmente più bassa degli appartamenti.

Ogni palazzina è costituita da sei abitazioni, due per ogni piano con scala condominiale centrale. L'appartamento oggetto di stima, individuato ocn il sub 19, è sito al piano al piano primo, lato Est, con tre lati liberi, Nord-EST-Sud, si accede dalla scala condominiale, individuata con il sub 3 .

Coerenze: L'appartamento sito al piano primo con accesso dalla scala condominiale, confina ad Ovest con altra abitazione , individuat acon il sub 18.

Il garage viene individuato con il sub 13, ad esso si accede dal lato sud, dalla corte, e con un corridoio condominiale si ricollega alla scala principale.

Dal corridoio , ristorante ai garage, si accede anche alla cantina, sempre individuata con il sub 19.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con eccezione della parete lato Nord, che presenta macchie di umidità con scrostamento di intonaco. Si ritiene che tale parete abbia necessità di un'intervento urgente di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 2, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 215 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Battista Pergolesi civ. 5, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 21/07/1986

Coerenze: Appartamento con accesso dal vano scala condominiale, lato Est, ha tre lati liberi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

**B** box singolo a ALTIDONA Giovanni Battista Pergolesi 5, frazione Marina di Altdiona, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di un locale ad uso garage, sito in ALTIDONA via Pergolesi civ. 5, frazione Marina di Altidona.

Trattasi di un box auto sito al Piano Terra, con ingresso dalla corte esterna del fabbricato, lato Sud. Al locale si accede con una porta in alluminio di tipo basculante, la pavimentazione è con piastrelle di ceramica.

Nel locale è presente una apertura a bocca di lupo per l'illuminazione ed areazione. Dal garage attraverso il corridoio interno si accede al vano scala.

Il locale ha una superficie di circa mq 18,00 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 215 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 30,68 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Battista Pergolesi civ. 5, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 21/07/1986

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>135,55 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>€. 167.753,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/12/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 10/06/2002 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 60432 di repertorio, iscritta il 13/06/2002 a Fermo ai nn. 4379/885, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 195.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a ai sub 19 e 13 part.215 foglio 9.

Rinnovata in data 12/05/2022

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 15/10/2004 a firma di notaio Luciano Varriale ai nn. 65579 di repertorio, iscritta il 19/10/2004 a Fermo ai nn. 8871/2287, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 105.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a sub 13 e sub 19 part. 215 foglio 9.

Cancellazione totale in data 15/10/2014 comunicazione n. 822 del 27/10/2014

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/04/2011 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. 45130/a di repertorio, iscritta il 03/05/2011 a Fermo ai nn. 3537/730, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto amministrativo del 29/04/2011 .

Importo ipoteca: 391.706,60.

Importo capitale: 195.851,80.

La formalità è riferita solamente a diritti di 1/2 sugli immobili sub 13 e sub 19 part. 215 foglio 9

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 19/04/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossioni ai nn. 1765/822 di repertorio, iscritta il 29/04/2022 a Fermo ai nn. 3675/441, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 218.563,42.

Importo capitale: 109.281,71.

La formalità è riferita solamente a diritti di 1/2 sulle unità sub 13 e sub 19, part 215 foglio 9

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/06/2002 ai nn. 60432 di repertorio, iscritta il 12/05/2022 a Fermo ai nn. 4070/490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutui fondiario - rinnovo ipoteca del 2002.

Importo ipoteca: 195.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Rinnovo ipoteca del 10/06/2002 a garanzia di mutuo fondiario stipulato dal Notaio Varriale trascritta in data 13/06/2002 ai n. 4379/885

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1084 di repertorio, trascritta il 01/09/2023 a Fermo ai nn. 7973/5776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO.

La formalità è riferita solamente a ai sub 13 e sub 19 della part. 215 foglio 9

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:	€. 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CADAUNO, in forza di Atto pubblico (dal 10/06/2002), con atto stipulato il 10/06/2002 a firma di Notaio Luciano Varriale ai nn. 60431 di repertorio, trascritto il 13/06/2002 a Fermo ai nn. 4378/2929

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cadauno (dal 14/04/1988 fino al 25/02/1993), con atto stipulato il 14/04/1988 a firma di notaio Renato Marconi ai nn. 32150 di repertorio, registrato il 04/05/1988 a Fermo ai nn. 2463

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1993 fino al 10/06/2002), con atto stipulato il 25/02/1993 a firma di Notaio Lorenzo Ciucacrelli ai nn. 73918 di repertorio, trascritto il 09/03/1993 a Fermo ai nn. 1590/1230

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 2348/84 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato , rilasciata il 02/10/1984 con il n. 2348 di protocollo, agibilità del 25/08/1986

Concessione edilizia N. 2405/86 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 23/08/1986 con il n. 2405 di protocollo

Concessione Edilizia N. 2020/87 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante modifica copertura, rilasciata il 06/09/1987 con il n. 2020 di protocollo

SCIA N. 79/2020 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica aperture esterne, presentata il 22/09/2020 con il n. 6983 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - residenziale di completamento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche alla suddivisione interna e chiusura con vetrata del balcone lato Nord .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri comunali: €.2.500,00
- spese tecniche per SCIA in sanatoria : €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 MESI

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE sub 19

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica alal suddivisione interna e chiusura con vetrate del balcone lato Nord

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione catastale e diritti catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a abitazione sub 19

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PIANO REGOLATORE)

L'immobile risulta **conforme..**

Fabbricato costruito in zona PEEP con convenzione con il comune, ad oggi risulta non ancora svincolata

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

BENI IN ALTIDONA GIOVANNI BATTISTA PERGOLESI 5, FRAZIONE MARINA DI

ALTDIONA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ALTIDONA Giovanni Battista Pergolesi 5, frazione Marina di Altdiona, della superficie commerciale di **126,55** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di perizia è sito nel comune di ALTIDONA via Giovanni Battista Pergolesi civ. 5, frazione Marina di Altidona.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite da un'abitazione sita al piano primo, con cantina al PS1, e da un garage (box auto) al piano Terra/S1.

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso immobiliare costituito da due palazzine costruite in aderenza, negli 1984-1987, con struttura in cemento

armato e tamponamento in muratura con paramento esterno intonacato e tinteggiato. Si elava complessivamente per quattro piani

fuori terra, compreso il piano dei garage sito ad un livello di circa m 1,50 dalla quota strada. le palazzine fanno parte di una Zona PEEP, convenzionate con il comune.

Le palazzine sono state costruite dalla cooperativa denominata Società Cooperativa Edilizia srl Marina, e poi dopo la costruzione sono stati assegnati ai singoli soci i vari appartamenti.

Ai garage si accede direttamente dalla corte esterna condominiale che circonda sui quattro lati l'intero edificio. Sul lato Sud la corte è a livello dei Garag, mette sul lato Nord, la corte è a quota leggermente più bassa degli appartamenti.

Ogni palazzina è costituita da sei abitazioni, due per ogni piano con scala condominiale centrale.

L'appartamento oggetto di stima, individuato con il sub 19, è sito al piano al piano primo, lato Est, con tre lati liberi, Nord-EST-Sud, si accede dalla scala condominiale, individuata con il sub 3 .

Coerenze: L'appartamento sito al piano primo con accesso dalla scala condominiale, confina ad Ovest con altra abitazione , individuata con il sub 18.

Il garage viene individuato con il sub 13, ad esso si accede dal lato sud, dalla corte, e con un corridoio condominiale si ricollega alla scala principale.

Dal corridoio , riferito ai garage, si accede anche alla cantina, sempre individuata con il sub 19.

Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con eccezione della parete lato Nord, che presenta macchie di umidità con scrostamento di intonaco. Si ritiene che tale parete abbia necessità di un'intervento urgente di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 2, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 215 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Battista Pergolesi civ. 5, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 21/07/1986

Coerenze: Appartamento con accesso dal vano scala condominiale, lato Est, ha tre lati liberi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pedaso, Porto San Giorgio, Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

- centro sportivo
- centro commerciale
- spazi verde
- scuola elementare
- scuola media superiore

**COLLEGAMENTI**

- autostrada distante 1 km
- ferrovia distante 3 km
- autobus distante fermata linee nazionali a 800 metri

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'appartamento è costituito da tre camere, disimpegno notte, due wc, cucina e ampia zona pranzo-soggiorno, con ingresso.

Ogni camera è dotato di unproprio balcone . La cucina posta sul lato Nord ha il balcone chiuso con una vetrata.

Il soggiorno ha il balcone posto sul lato Sud. Dai balconi ci si affaccia sulla corte condominiale.

Le finiture interne sono in buone condizioni di manutenzione e oggetto di recente manutenzione .

La pavimentazione è in ceramica, i wc hanno il rivestimento in gres-porcellanato, gli infissi sono in legno con vetri doppi e avvolgibili in plastica. le porte in terne sono il legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento di tipo tradizionale è autonomo con caldaia a gas-metano posizionata sul terrazzo.

I balconi sono rifiniti con pavimento in ceramica e parapetti parte in muratura e parte con ringhiera e vetro.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: finestre realizzati in legno

al di sopra della media



*infissi interni*: porte realizzati in legno tamburato

al di sopra della media



*protezioni infissi esterni*: avvolgibili realizzate in plastica

nella media



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V

buono



conformità: conforme per l'epoca di realizzazione

al di sopra della media



*idrico*: con alimentazione in Ciip , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

nella media



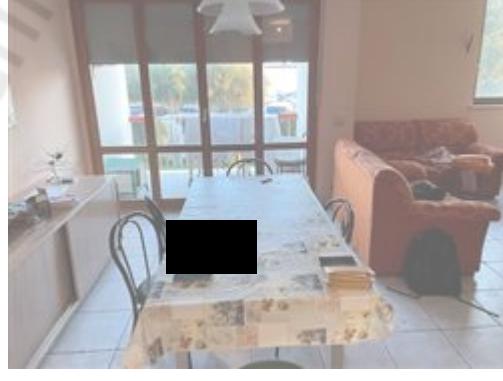
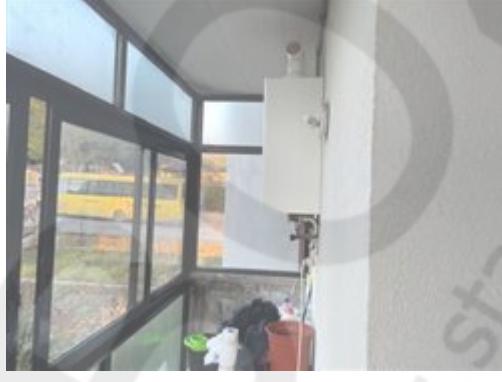
conformità: conforme

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i

al di sopra della media



diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità:  
conforme in parte. Da verificare caldaia, ubicata  
sul terrazzo chiuso



CLASSE ENERGETICA:

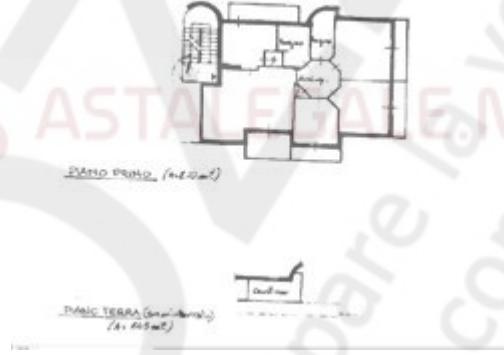
**G**

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento P.1	112,00	x 100 %	= 112,00
balconi zona notte	10,12	x 50 %	= 5,06
balconi zona giorno, lato Sud	9,30	x 50 %	= 4,65
balconi zon agiorno , lato nord, chiuso con vetrata	5,20	x 60 %	= 3,12
cantina al PS1	4,30	x 40 %	= 1,72
<b>Totale:</b>	<b>140,92</b>		<b>126,55</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliare

Descrizione: appartamento ubicato nelllo stesso condominio

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 526,32 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: appartamento con box auto

Indirizzo: via Pergolesi

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.000,00 pari a 1.611,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: appartamento con box auto

Indirizzo: via Mozart civ. 100

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 146.000,00 pari a 1.390,48 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: appartamento conn box auto

Indirizzo: via Mozart

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.700,00 pari a 509,45 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: appartamento con box auto

Indirizzo: via Pergolesi

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.506,85 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/11/2024

Fonte di informazione: portale di raccolta dati immobiliari

Descrizione: appartamento con box auto

Indirizzo: via Domenico Cimarosa

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 245.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

esperto del settore (20/11/2024)

Domanda: numerose richieste sia per nuove costruzioni che per l'usato.

Offerta: Zona in forte espansione con presenza di nuove palazzine, che vengono costruite in continuazione.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 4 - 8 mesi

Valore minimo: 1.350,00

Valore massimo: 1.800,00

tecnico della zona operante nel settore immobiliare (20/11/2024)

Domanda: poichè le nuove costruzioni non soddisfano tutte le esigenze, vengono richieste anche le costruzioni esistenti in buona stato di manutenzione

Offerta: poche offerte sul mercato di costruzioni esistenti

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 - 12 mesi

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.900,00

Pubblicazione OMI del 1 semestre 2024 . abitazioni economiche stato conservativo normale (30/06/2024)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.500,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento P.1 , totale superf. lorda = mq 112

balconi zona notte, totale superf. lorda = mq 10,12 x 0,50 = mq 5,06

balconi zona giorno, lato Sud, totale superf. lorda = mq 9,35 x 0,50 = mq 4,65

balconi zona giorno , lato nord, chiuso con vetrata, totale superf. lorda = mq 5,26 x 0, 60 = 3,16

cantina al PS1, totale sup.lorda = mq 4,30 x 0,40 = mq 1,72

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,55	x	1.400,00	=	<b>177.170,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo

decurtazione per lavori di manutenzione facciata Nord ed Est, da fare quanto prima, opera condominiale	-17.717,00
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 159.453,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 159.453,00**

BENI IN ALTIDONA GIOVANNI BATTISTA PERGOLESI 5, FRAZIONE MARINA DI

ALTDIONA

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a ALTIDONA Giovanni Battista Pergolesi 5, frazione Marina di Altdiona, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di un locale ad uso garage, sito in ALTIDONA via Pergolesi civ. 5, frazione Marina di Altidona.

Trattasi di un box auto sito al Piano Terra, con ingresso dalla corte esterna del fabbricato, lato Sud. Al locale si accede con una porta in alluminio di tipo basculante, la pavimentazione è con piastrelle di ceramica.

Nel locale è presente una apertura a bocca di lupo per l'illuminazione ed areazione. Dal garage attraverso il corridoio interno si accede al vano scala.

Il locale ha una superficie di circa mq 18,00 .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 215 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 30,68 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Battista Pergolesi civ. 5, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 21/07/1986

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pedaso, Porto San Giorgio, Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### SERVIZI

- centro sportivo
- centro commerciale
- spazi verde
- scuola elementare
- scuola media superiore



#### COLLEGAMENTI

- autostrada distante 1 km
- ferrovia distante 3 km
- autobus distante fermata linee nazionali a 800 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:



luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: serranda realizzati in alluminio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

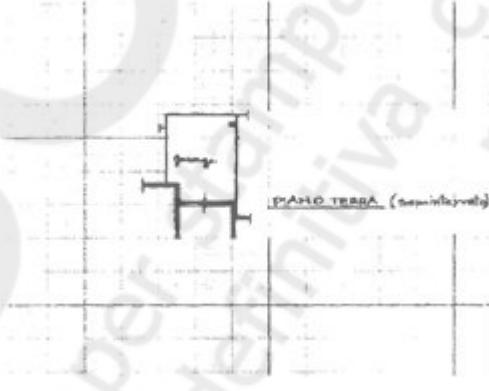


## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
garage	18,00	x	50 % = 9,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>		<b>9,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Tiziano Cataldi

Pagina 16 di 18

Valore superficie principale: 9,00 x 1.400,00 = **12.600,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Viene utilizzato il criterio di stima per comparazione con immobili similari compravenduti di recente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Altidona, agenzie: Fermo e Altidona, osservatori del mercato immobiliare provincia di Fermo e Ascoli Piceno, ed inoltre: Portale di raccolta dati immobiliari

## DICHIAZIONE 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	126,55	0,00	159.453,00	159.453,00
B	box singolo	9,00	0,00	12.600,00	12.600,00
				<b>172.053,00 €</b>	<b>172.053,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.753,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 16.775,30**

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

---

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 77,70
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 150.900,00</b>

data 16/12/2024

il tecnico incaricato  
Tiziano Cataldi