



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2022

DEBITORE:

GIUDICE:

Milena PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2023

creata con Tribù Office 6



ASTALEGAL.NET

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

tecnico incaricato: Reginaldo Fiorentino

Pagina 1 di 8

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SANTA VITTORIA IN MATENANO Monte Radaldo 15, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Fabbricato colonico ex casa rurale in corso di ristrutturazione composto da Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, con corte circostante esclusiva, di mq. 3320 circa, il tutto a scopo abitativo o da adibire ad attività turistica.

I lavori sono ancora all'inizio, in quanto mancano ancora i getti di completamento dei solai, i rinforzi murari, li impianti, gli infissi e tutte le opere di rifinitura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 143 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 125 mq, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Monte Radaldo, piano: T, intestato a (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
- foglio 8 particella 143 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 148 mq, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Monte Radaldo, piano: T-1, intestato a (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
- foglio 8 particella 143 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Monte Radaldo, piano: T, intestato a (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	300,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.000,00
Data della valutazione:	29/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Fabbricato colonico ex casa rurale in corso di ristrutturazione composto da Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, con corte circostante esclusiva di mq. 3320 circa, il tutto a scopo abitativo o da adibire ad attività turistica. I lavori sono ancora all'inizio, in quanto mancano ancora i getti di completamento dei solai, i rinforzi murari, li impianti , gli infissi e tutte le opere di rifinitura.

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 03/06/2008 a firma di Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO ai nn. 25691/7773 di repertorio, iscritta il 05/06/2008 ai nn. Registro Particolare 1248 Registro Generale 5684, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/03/2022 a firma di Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 451 di repertorio, trascritta il 14/04/2022 ai nn. Registro Particolare 2439 Registro Generale 3287, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

IMPONIBILITA' IVA

Gli immobili oggetti di stima sono intestati a persone fisiche ed essendo trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione del fabbricato, la transazione non sarà soggetta ad imposizione IVA

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
FABBRICATO RURALE ex CASA COLONICA IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	300,00				300,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2 (22/10/2023)

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 700,00

Note: Comune: S VITTORIA IN MATENANO Zona OMI: R1/Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO Abitazioni civili Normale

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: 300,00 x 500,00 = **150.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 150.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 150.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANTA VITTORIA IN MATENANO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare LOCALI, ed inoltre: IMPRESE ecc.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	300,00	0,00	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la conformazione del fabbricato e le caratteristiche proprie, non si ritiene sia comodamente ed economicamente divisibile.

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:

€ 150.000,00

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

€ 0,00

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 150.000,00

data 29/10/2023

il tecnico incaricato
Reginaldo Fiorentino

