



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 46, quartiere zona nord, della superficie commerciale di **95,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una più ampia palazzina con corte esterna interamente recintata e localizzata in zona nord del comune di Porto Sant'elpidio, zona residenziale vicina al litorale marino e vicina al camping Holiday. Il bene è situato al primo piano della suddetta palazzina ed ha accesso dalla corte e da una scala esterna in marmo e ringhiera in ferro identificata come sub 3 bene comune non censibile in quanto da accesso anche ad altra unità abitativa adiacente e speculare

L'appartamento è costituito da un ingresso con zona giorno e cucina, due camere, un bagno e un disimpegno. Il bene si presenta in buono stato di uso e di conservazione completamente arredato e completi di tutti gli impianti tecnologici. apresenta balconi su tutti i lati. Per l'impianto elettrico lo stesso risulta autonomo ma il contatore è in comune con l'unità immobiliare sovrastante ovvero subalterno 10 stessa proprietà, idem per impianto di gas e di riscaldamento con unica caldaia; per impianto idrico risulta anch'esso con linee autonome ma ad oggi non è presente l'utenza . Non vi è aria condizionata. Materiali e finiture interne sono di buona fattezza e non si necessita di opere di manutenzione straordinaria ad eccezione di alcune parti un pò ammalorate nelle slette dei balconi . Il bene ha come accessorio una corte esterna (sub 3) in comune con altra proprietà di circa 400 mq e che gira intorno all'immobile in parte pavimentata e usata anche come parcheggio privato e in cui è presente l'accesso all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 386 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria 46, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 07/03/2025
Coerenze: lato nord-ovest appartamento sub 8 altra proprietà, altri lati confinanti con sub 3 corte comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

B **terreno / corte esterna pavimentata e a verde** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 46, quartiere zona nord, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Apprezzamento di terreno adiacente la particella dell'immobile, parallelo e prospiciente l'area della ferrovia in parte pavimentato e per la maggior parte a verde spontaneo con pinetumazioni ad ulivo e porzione destinata ad orto. E' recintato sul lato verso la ferrovia e aperto verso la corte dell'immobile. E di 500 mq ed è in comproprietà con altro soggetto per la quota di 1/2. E delimitata da un cordolo un muratura e necessita di manutenzione del verde. Secondo il PRG (art. 32) queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, le fasce di rispetto, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili. Usi previsti: U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati. A seguito della CILA per il frazionamento in questa area è stato ricavato lo standard aggiuntivo di parcheggio secondo l'art 62 del REC

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 385 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr.arb, superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 17/03/2025

Coerenze: lato est area ferrovia, lato sud con altro terreno part 384 e altra corte e fabbricato part 383, lato ovest con part. 386 oggetto di procedura e lato nord con altra part. 389 con fabbricato e corte

Il terreno presenta una forma rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: a verde , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea e piantumazioni ad orto ,arboree: ulivo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,63 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.053,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

 da:
o a Porto Sant'Elpidio il 09/07/1955 – esecutato
oglie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRA FORMALITA'

TRASCRIZIONE del 04/01/2007 - Registro Particolare 116 Registro Generale 162
Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 69970 del 27/12/2006
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

si allega nota

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 10/02/2022

La certificazione risale fino ad un atto di acquisto derivativo o originario trascritto in data antecedente in ventennio

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla

compilazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa non sono state allegate le visure catastali storiche del bene alla data del pignoramento e neanche l'estratto di mappa. Altresì non è stata depositata la planimetria catastale del bene. Il ctu allega tutto alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati

Il ctu ha richiesto i certificati di matrimonio degli esecutati e li allega al deposito della perizia insieme ai certificati di residenza storica

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 20/03/2019 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 170 di repertorio, iscritta il 09/04/2019 a Fermo ai nn. 2615/429, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 1100000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1866 di repertorio, trascritta il 12/01/2022 a Fermo ai nn. 161/129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	0

Ulteriori avvertenze:

Non vi è condominio formalmente costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di notaio Varriale ai nn. 69970 di repertorio, trascritto il 04/01/2007 a Fermo ai nn. 162/116.

DIVISIONE del 06/03/2025 Pratica n. AP0030239 in atti dal 07/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.930594.06/03/2025 DIVISIONE (n. 30239.1/2025) con la quale a seguito di frazionamento di unità immobiliare il precedente subalterno 5 è stato soppresso e generato il subalterno 9 e 10

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di VARIAZIONE del 18/01/1994 in atti dal 26/08/1998 SOPRAELEVAZIONE (fino al 18/01/1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/1985 fino al 27/12/2006), con atto stipulato il 28/07/2023 a firma di notaio Rossetti ai nn. 103157 di repertorio, registrato il 04/02/1985 a Fermo, trascritto il 01/02/1985 a Fermo ai nn. 564/416

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di fabbricato, presentata il 08/02/1985, rilasciata il 19/06/1985, agibilità del 26/11/1988.

Variante 637/88

Autorizzazione edilizia N. **637**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera per sopraelevazione fabbricato , presentata il 18/02/1988, rilasciata il 31/12/1988, agibilità del 26/11/1988 con il n. prot. 10708/88 di protocollo

CILA N. **700841**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria ovvero frazionamento senza opere del subalterno 5 , presentata il 05/02/2025 con il n. prot. 6765 di protocollo.

CILA senza opere pertanto non soggetta a segnalazione certificata di agibilità. Il frazionamento è stato effettuato dal CTU con incarico del G.E. . Il subalterno 5 è stato soppresso e frazionato generando il subalterno 9 (piano primo) e il subalterno 10 (piano secondo + terzo sottotetto) . E' stata creata anche un'altra unità ovvero il vano di ingresso al piano primo come bene comune non censibile ai sub 9 e 10

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità per part. 386 M-Zone per la viabilità per part. 385. Norme tecniche di attuazione ed indici:

(art. 36 N.d.A) per part 386

(art. 32 N.d.A) per part 385 terreno

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Il precedente titolo edilizio a quello della CILA per frazionamento risulta essere la pratica edilizia 637 del 31/12/1988 rispetto alla quale risultavano delle lievi modifiche rientranti nelle tolleranze costruttive

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Conformità da riferire ad ultimo titolo edilizio ovvero CILA n° 700841 per frazionamento senza opere del 05/02/2025 - n° procedimento 000279/2024

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Si fa presente che a seguito di pratica di frazionamento il bene precedentemente identificato nell'atto di pignoramento con foglio 4 part 386 sub 5 è diventato foglio 4 part 386 sub 9 e sub 10

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA UNGHERIA 46, QUARTIERE ZONA NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 46, quartiere zona nord, della superficie commerciale di **95,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una più ampia palazzina con corte esterna interamente recintata e localizzata in zona nord del comune di Porto Sant'elpidio, zona residenziale vicina al litorale marino e vicina al

camping Holiday. Il bene è situato al primo piano della suddetta palazzina ed ha accesso dalla corte e da una scala esterna in marmo e ringhiera in ferro identificata come sub 3 bene comune non censibile in quanto da accesso anche ad altra unità abitativa adiacente e speculare

L'appartamento è costituito da un ingresso con zona giorno e cucina, due camere, un bagno e un disimpegno. Il bene si presenta in buono stato di uso e di conservazione completamente arredato e completo di tutti gli impianti tecnologici. presenta balconi su tutti i lati. Per l'impianto elettrico lo stesso risulta autonomo ma il contatore è in comune con l'unità immobiliare sovrastante ovvero subalterno 10 stessa proprietà, idem per impianto di gas e di riscaldamento con unica caldaia; per impianto idrico risulta anch'esso con linee autonome ma ad oggi non è presente l'utenza. Non vi è aria condizionata. Materiali e finiture interne sono di buona fattezza e non si necessita di opere di manutenzione straordinaria ad eccezione di alcune parti un po' ammalorate nelle slette dei balconi. Il bene ha come accessorio una corte esterna (sub 3) in comune con altra proprietà di circa 400 mq e che gira intorno all'immobile in parte pavimentata e usata anche come parcheggio privato e in cui è presente l'accesso all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 386 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria 46, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 07/03/2025
Coerenze: lato nord-ovest appartamento sub 8 altra proprietà, altri lati confinanti con sub 3 corte comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, stabilimenti balneari.



SERVIZI

campo da calcio
palazzetto dello sport
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km
ferrovia distante 4 km
superstrada distante 7 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

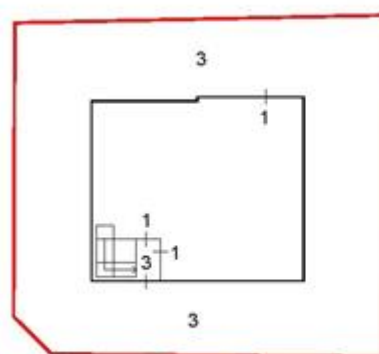
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano primo	87,00	x	100 %	=	87,00

balconi piano primo	14,50	x	25 %	=	3,63
corte esterna pt sub 3 (bcnc) fino a 25 mq (1/5 circa) compresa scala	5,00	x	10 %	=	0,50
corte esterna pt sub 3 (bcnc)oltre 25 mq (1/5 circa) (compresa scala)	75,00	x	2 %	=	1,50
ingresso al p1 sub 11 (bcnc) (1/2)	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	184,50				95,63



planimetria appartamento stato
attuale



planimetria corte sub 3 intorno all'immobile

PIANO TERRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

ABITAZIONI CIVILI in normale stato di manutenzione

MINIMO € 1.100,00/MQ

MASSIMO € 1.500,00/MQ

MEDIO € 1.300,00/MQ

annuncio immobiliare asta immobile adiacente con caratteristiche simili

€ 1.175,00/MQ

prezzi medi beni simili zone limitrofe

€ 1.200,00/MQ

prezzi vendita medi Porto Sant'Elpidio

€ 1.500,00/MQ

calcolando una media dei prezzi, le caratteristiche del bene e l'andamento del mercato immobiliare, la presenza della corte esterna come valore aggiunto per il calcolo si può stimare un importo pari ad € 1.300,00/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,62 x 1.300,00 = **124.306,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.306,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.306,00**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA UNGHERIA 46, QUARTIERE ZONA NORD

TERRENO / CORTE ESTERNA PAVIMENTATA E A VERDE

DI CUI AL PUNTO B

terreno / corte esterna pavimentata e a verde a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 46, quartiere zona nord, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno adiacente la particella dell'immobile, parallelo e prospiciente l'area della ferrovia in parte pavimentato e per la maggior parte a verde spontaneo con piantumazioni ad ulivo e porzione destinata ad orto. E' recintato sul lato verso la ferrovia e aperto verso la corte dell'immobile. E di 500 mq ed è in comproprietà con altro soggetto per la quota di 1/2. E delimitata da un cordolo un muratura e necessita di manutenzione del verde. Secondo il PRG (art. 32) queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, le fasce di rispetto, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili. Usi previsti: U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati. A seguito della CILA per il frazionamento in questa area è stato ricavato lo standard aggiuntivo di parcheggio secondo l'art 62 del REC

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 385 (catasto terreni), qualità/classe sem. irr. arb, superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 17/03/2025

Coerenze: lato est area ferrovia, lato sud con altro terreno part 384 e altra corte e fabbricato part 383, lato ovest con part. 386 oggetto di procedura e lato nord con altra part. 389 con fabbricato e corte

Il terreno presenta una forma rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: a verde , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea e piantumazioni ad orto , arboree: ulivo ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, stabilimenti balneari.



SERVIZI

campo da calcio
palazzetto dello sport
spazi verde
supermercato

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km
ferrovia distante 4 km
superstrada distante 7 km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte esterna fino a 25 mq (1/2)	12,50	x	10 %	=	1,25
corte esterna oltre 25 mq (1/2)	237,50	x	2 %	=	4,75
Totale:	250,00				6,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore al mq si è preso di base il prezzo usato per la stima dell'immobile per il quale è stata considerata anche la sua area esterna di pertinenza

€ 1.300,00/mq x 2 mq (superficie corte secondo fattore di incidenza) = € 2.600,00 (valore corte part. 386 sub 9)

consistenza corte part. 385 mq 500 di cui con fattore di incidenza mq 6

Per il terreno/corte in questione si ritiene opportuno considerare un prezzo al mq più basso rispetto ai 1.300,00 in quanto in comproprietà e in quanto necessario di opere di manutenzione pertanto si ritiene congruo un valore al mq di € 1.100,00 moltiplicato per i mq di consistenza

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6,00	x	1.100,00	=	6.600,00
-------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.600,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.300,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso residenziale aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2022 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla

localizzazione e allo stato di conservazione dei beni , all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate, nonché la presenza di una corte esterna come valore aggiunto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,62	0,00	124.306,00	124.306,00
B	terreno / corte esterna pavimentata e a verde	6,00	0,00	6.600,00	3.300,00
				130.906,00 €	127.606,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 2.552,12**

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: **€. 125.053,88**

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 insolite 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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 53,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento + soffitta a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 46, quartiere zona nord, della superficie commerciale di **130,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una più ampia palazzina con corte esterna interamente recintata e localizzata in zona nord del comune di Porto Sant'elpidio, zona residenziale vicina al litorale marino e vicina al camping Holiday. Il bene è situato al piano secondo e terzo della suddetta palazzina ed ha accesso da una scala esterna in marmo e ringhiera in ferro identificata come sub 3 bene comune non censibile in quanto da accesso anche ad altra unità abitativa adiacente e speculare. Attraverso una scala interna in marmo situata in Esso è costituito da un ingresso con zona giorno e cucina, due camere, un bagno e un disimpegno. Il piano terzo è ad uso soffitta con falde di copertura di diverse pendenze, ha un ambiente utilizzato a giorno con un caminetto ed un vano servizi ; è collegato al livello sottostante da una scala elicoidale in legno e da esso si accede ad un ampio terrazzo esterno con parapetto in muratura . Il manto di copertura è in coppi . L'appartamento si presenta in buono stato di uso e di conservazione completamente arredato e completo di tutti gli impianti tecnologici. Per l'impianto elettrico lo stesso risulta autonomo ma il contatore è in comune con l'unità immobiliare sottostante ovvero subalterno 9 stessa proprietà, idem per impianto di gas di riscaldamento con unica caldaia; per impianto idrico risulta anch'esso con linee autonome ma ad oggi non è presente l'utenza . Non vi è aria condizionata. Materialie finiture interne sono di buona fattezza e non si necessita di opere di manutenzione. Il livello soffitta anche esso è in buono stato conservativo con impiantistica . Il bene ha come accessorio una corte esterna sub 3 in comune con altra proprietà di circa 400 mq e che gira intorno all'immobile in parte pavimentata e usata anche come parcheggio privato e in cui è presente l'accesso all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di appartamento h 270, soffitta h min 130 h max 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 386 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria 46, piano: 1-2-3 (il piano 1 rappresenta la scala), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 07/03/2025

Coerenze: lato nord-ovest appartamento sub 7 altra proprietà, altri lati confinanti con sub 3 corte comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

B terreno/ corte esterna pavimentata e a verde a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 46, quartiere zona nord, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno adiacente la particella dell'immobile, parallelo e prospiciente l'area della ferrovia in parte pavimentato e per la maggior parte a verde spontaneo con pinetumazioni ad ulivo e porzione destinata ad orto. E' recintato sul lato verso la ferrovia e aperto verso la corte dell'immobile. E di 500 mq ed è in comproprietà con altro soggetto per la quota di 1/2. E delimitata da un cordolo un muratura e necessita di manutenzione del verde. Secondo il PRG (art. 32) queste zone comprendono

gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, le fasce di rispetto, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili. Usi previsti: U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati. A seguito della CILA per il frazionamento in questa area è stato ricavato lo standard aggiuntivo di parcheggio secondo l'art 62 del REC

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 385 (catasto terreni), qualità/classe sem. irr. arb , superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,62 €, indirizzo catastale: Via Ungheria 46, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 11/07/2023

Coerenze: lato est area ferrovia, lato sud con altro terreno part 384 e altra corte con fabbricato part 383, lato ovest con part. 386 oggetto di procedura e lato nord con altra part. 389 con fabbricato e corte

Il terreno presenta una forma rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: a verde , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea e piantumazioni ad orto , arboree: ulivo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.801,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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



orto Sant'Elpidio il 09/07/1955 – esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRA FORMALITA'

TRASCRIZIONE del 04/01/2007 - Registro Particolare 116 Registro Generale 162

Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 69970 del 27/12/2006

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

si allega nota

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile in data 10/02/2022

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 20/03/2019 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 170 di repertorio, iscritta il 09/04/2019 a Fermo ai nn. 2615/429, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 600000,00.

Importo capitale: 1100000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/12/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1866 di repertorio, trascritta il 12/01/2022 a Fermo ai nn. 161/129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 27/12/2006), con atto stipulato il 27/12/2006 a firma di notaio Varriale ai nn. 69970 di repertorio, trascritto il 04/01/2007 a Fermo ai nn. 162/116.

DIVISIONE del 06/03/2025 Pratica n. AP0030239 in atti dal 07/03/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.930594.06/03/2025 DIVISIONE (n. 30239.1/2025) con la quale a seguito di frazionamento di unità immobiliare il precedente subalterno 5 è stato soppresso e generato il subalterno 9 e 10

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di VARIAZIONE del 18/01/1994 in atti dal 26/08/1998 SOPRAELEVAZIONE (fino al 18/01/1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/1985 fino al 27/12/2006), con atto stipulato il 28/07/2023 a firma di notaio Rossetti ai nn. 103157 di repertorio, registrato il 04/02/1985 a Fermo, trascritto il 01/02/1985 a Fermo ai nn. 564/416

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 2017** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di fabbricato, presentata il 08/02/1985, rilasciata il 19/06/1985, agibilità del 26/11/1988

Autorizzazione edilizia **N. 637**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera per sopraelevazione fabbricato , presentata il 18/02/1988, rilasciata il 31/12/1988, agibilità del 26/11/1988 con il n. prot. 10708/88 di protocollo.

Variante 637/88

CILA **N. 700841**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria ovvero frazionamento senza opere del subalterno 5 , presentata il 05/02/2025 con il n. prot. 6765 di protocollo.

CILA senza opere pertanto non soggetta a segnalazione certificata di agibilità. Il frazionamento è stato effettuato dal CTU con incarico del G.E. . Il subalterno 5 è stato soppresso e frazionato generando il subalterno 9 (piano primo) e il subalterno 10 (piano secondo + terzo sottotetto) . E' stata creata anche un'altra unità ovvero il vano di ingresso al piano primo come bene comune non censibile ai sub 9 e 10

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità per part. 386 M-Zone per la viabilità per part. 385. Norme tecniche di attuazione ed indici:

(art. 36 N.d.A) per part 386

(art. 32 N.d.A) per part 385 terreno

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Il precedente titolo edilizio a quello della CILA per frazionamento risulta essere la pratica edilizia 637 del 31/12/1988 rispetto alla quale risultavano delle lievi modifiche rientranti nelle tolleranze

costruttive

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Conformità da riferire ad ultimo titolo edilizio ovvero CILA n° 700841 per frazionamento senza opere del 05/02/2025 - n° procedimento 000279/2024

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Si fa presente che a seguito di pratica di frazionamento il bene precedentemente identificato nell'atto di pignoramento con foglio 4 part 386 sub 5 è diventato foglio 4 part 386 sub 9 e sub 10

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA UNGHERIA 46, QUARTIERE ZONA NORD

APPARTAMENTO + SOFFITTA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento + soffitta a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 46, quartiere zona nord, della superficie commerciale di **130,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una più ampia palazzina con corte esterna interamente recintata e localizzata in zona nord del comune di Porto Sant'elpidio, zona residenziale vicina al litorale marino e vicina al camping Holiday. Il bene è situato al piano secondo e terzo della suddetta palazzina ed ha accesso da una scala esterna in marmo e ringhiera in ferro identificata come sub 3 bene comune non censibile in quanto da accesso anche ad altra unità abitativa adiacente e speculare. Attraverso una scala interna in marmo situata in Esso è costituito da un ingresso con zona giorno e cucina, due camere, un bagno e un disimpegno. Il piano terzo è ad uso soffitta con falde di copertura di diverse pendenze, ha un ambiente utilizzato a giorno con un caminetto ed un vano servizi ; è collegato al livello sottostante da una scala elicoidale in legno e da esso si accede ad un ampio terrazzo esterno con parapetto in muratura . Il manto di copertura è in coppi . L'appartamento si presenta in buono stato di uso e di conservazione completamente arredato e completo di tutti gli impianti tecnologici. Per l'impianto elettrico lo stesso risulta autonomo ma il contatore è in comune con l'unità immobiliare sottostante ovvero subalterno 9 stessa proprietà, idem per impianto di gas di riscaldamento con unica caldaia; per impianto idrico risulta anch'esso con linee autonome ma ad oggi non è presente l'utenza . Non vi è aria condizionata. Materialie finiture interne sono di buona fattezza e non si necessita di opere di manutenzione. Il livello soffitta anche esso è in buono stato conservativo con impiantistica . Il bene ha come accessorio una corte esterna sub 3 in comune con altra proprietà di circa 400 mq e che gira intorno all'immobile in parte pavimentata e usata anche come parcheggio privato e in cui è presente l'accesso all'immobile.

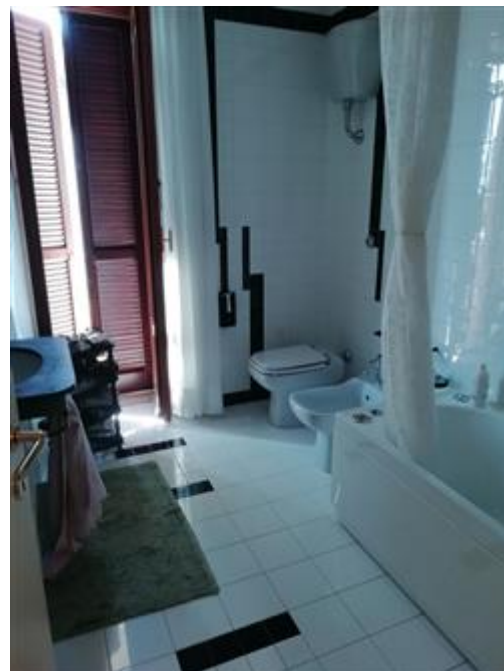
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di appartamento

h 270, soffitta h min 130 h max 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 386 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria 46, piano: 1-2-3 (il piano 1 rappresenta la scala), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 07/03/2025

Coerenze: lato nord-ovest appartamento sub 7 altra proprietà, altri lati confinanti con sub 3 corte comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, stabilimenti balneari.



SERVIZI

campo da calcio
palazzetto dello sport
spazi verde
supermercato

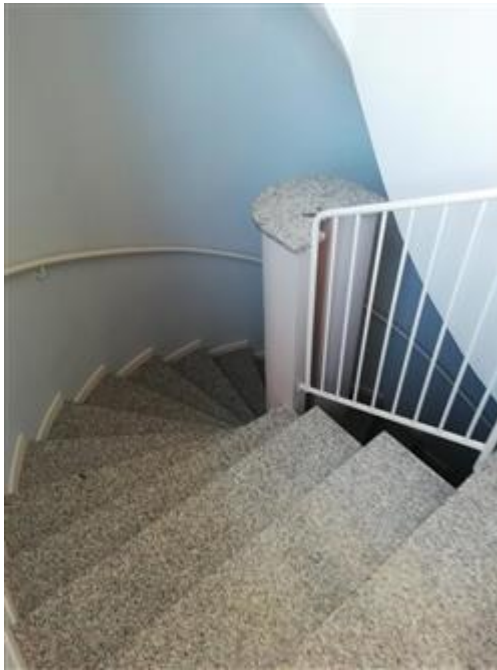


COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km
ferrovia distante 4 km
superstrada distante 7 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento compreso vano scala	98,00	x	100 %	=	98,00
balconi appartamento	14,50	x	25 %	=	3,63
soffitta (solo porzioni superiori ad ml 1,50)	36,00	x	35 %	=	12,60
terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo oltre 25 mq	27,00	x	10 %	=	2,70
corte esterna fino a 25 mq (1/5 circa) compresa scala	5,00	x	10 %	=	0,50

corte esterna oltre 25 mq (1/5 circa) compresa scala	75,00	x	2 %	=	1,50
ingresso al p1 sub 11 (bcnc) (1/2)	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	283,50				130,68



planimetria stato attuale appartamento



planimetria stato attuale soffitta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

ABITAZIONI CIVILI in normale stato di manutenzione

MINIMO € 1.100,00/MQ

MASSIMO € 1.500,00/MQ

MEDIO € 1.300,00/MQ

annuncio immobiliare asta immobile adiacente con caratteristiche simili

€ 1.175,00/MQ

prezzi medi beni simili zone limitrofe

€ 1.200,00/MQ

prezzi vendita medi Porto Sant'Elpidio

€ 1.500,00/MQ

calcolando una media dei prezzi, le caratteristiche del bene e l'andamento del mercato immobiliare

, la presenza della corte esterna e di un terrazzo come valore aggiunto per il calcolo si può stimare un importo pari ad € 1.350,00/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,68 x 1.350,00 = **176.418,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spese forfettarie stimate per ripristino del piano sottotetto a soffitta e ripostiglio	-4.410,45

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 172.007,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 172.007,55**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA UNGHERIA 46, QUARTIERE ZONA NORD

TERRENO/ CORTE ESTERNA PAVIMENTATA E A VERDE

DI CUI AL PUNTO B

terreno/ corte esterna pavimentata e a verde a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 46, quartiere zona nord, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno adiacente la particella dell'immobile, parallelo e prospiciente l'area della ferrovia in parte pavimentato e per la maggior parte a verde spontaneo con piantumazioni ad ulivo e porzione destinata ad orto. E' recintato sul lato verso la ferrovia e aperto verso la corte dell'immobile. E di 500 mq ed è in comproprietà con altro soggetto per la quota di 1/2. E delimitata da un cordolo un muratura e necessita di manutenzione del verde. Secondo il PRG (art. 32) queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione, allo stazionamento dei pedoni e veicoli in genere, le fasce di rispetto, la rete dei percorsi pedonali e ciclabili. Usi previsti: U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati. A seguito della CILA per il frazionamento in questa area è stato ricavato lo standard aggiuntivo di parcheggio seconfo l'art 62 del REC

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 385 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. arb , superficie 500, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 3,62 €, indirizzo catastale: Via Ungheria 46, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 11/07/2023
- Coerenze: lato est area ferrovia, lato sud con altro terreno part 384 e altra corte con fabbricato part 383, lato ovest con part. 386 oggetto di procedura e lato nord con altra part. 389 con fabbricato e corte

Il terreno presenta una forma rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: a verde , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea e piantumazioni ad orto ,arboree: ulivo ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, stabilimenti balneari.



SERVIZI

campo da calcio
palazzetto dello sport
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km
ferrovia distante 4 km
superstrada distante 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte esterna fino a 25 mq (1/2)	12,50	x	10 %	=	1,25
corte esterna oltre 25 mq (1/2)	237,50	x	2 %	=	4,75
Totale:	250,00				6,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore al mq si è preso di base il prezzo usato per la stima dell'immobile per il quale è stata considerata anche la sua area esterna di pertinenza

€ 1.300,00/mq x 2 mq (superficie corte secondo fattore di incidenza) = € 2.600,00 (valore corte part. 386 sub 10)

consistenza corte part. 385 mq 500 di cui con fattore di incidenza mq 6

Per il terreno/corte in questione si ritiene opportuno considerare un prezzo al mq più basso rispetto ai 1.300,00 in quanto in comproprietà e in quanto necessario di opere di manutenzione pertanto si ritiene congruo un valore al mq di € 1.100,00 moltiplicato per i mq di consistenza

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 1.100,00 = **6.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili ad uso residenziale aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2022 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla

localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate, nonché la presenza di una corte esterna come valore aggiunto e di un ampio terrazzo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare omi, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento + soffitta	130,68	0,00	172.007,55	172.007,55
B	terreno/ corte esterna pavimentata e a verde	6,00	0,00	6.600,00	3.300,00
				178.607,55 €	175.307,55 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 3.506,15**

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: **€. 171.801,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 3.436,03**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 365,37**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.000,00**

data 24/03/2025

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri