TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

155/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOT.SSA MILENA PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Patrizio Scriboni

CF:SCRPRZ60C21D477Y
con studio in FALERONE (AP) C.SO GARIBALDI 37
telefono: 0734759715
email: patrizioscriboni@gmail.com
PEC: patrizio.scriboni@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 218, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **98,10** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra di una piccola palazzina con destinazione residenziale . L'appartamento comprende : ingresso-corridoio, cucina, piccolo ripostiglio nel sottoscala , soggiorno, bagno e due camere.

Si accede all'appartamento da corte esterna ed ingresso comuni.

Superficie dell'appartamento mq 98,10 .

L'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni del fabbricato distinte con la particella 58 sub 7 (BCNC a tutti i sub: corte, scala ai piani S1, TERRA, PRIMO, SECONDO e TERZO)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 58 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 151,06 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTI SETTEMBRE n.218, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 29/07/2013 Pratica n. AP0086938 in atti dal 29/07/2013 FUSIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n.17519.1/2013)
  Coerenze: Via XX Settembre oltre la corte, particella 57 foglio 25 oltre la corte, particella 59 foglio 25 oltre la corte
  La particella 58 sub 8 deriva da soppressione delle particelle 58 sub 1 (categ. A/4) e 58 sub 4 (categ. C/6)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**98,10 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 107.910,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 107.910,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trova:

Data di conclusione della relazione: **08/05/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile versava in evidente stato di abbandono, pur essendo completamente arredato. La porta di ingresso all'appartamento era aperta, ed il custode ha provveduto a sostuire la serratura.

Dalle certificazioni anagrafiche richieste presso il Comune di Porto Sant'Elpidio risultano residenti nell'immobile tre soggetti, di nazionalità straniera, nei confronti dei quali non esistono contratti di locazione o comodato.

I proprietari non risultano residenti nell'immobile.

Vedere certificazioni anagrafiche allegate.

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 04/10/2006 a firma di NOTAIO ALFONSO ROSSI ai nn. 209668 di repertorio, iscritta il 10/10/2006 a FERMO ai nn. 2240 R.P. 10344 R.G. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: € 248.000,00.
Importo capitale: € 124.000,00.
Durata ipoteca: anni 30.
La formalità è riferita solamente a Ipoteca iscritta sulle particelle 58 sub 1 (categoria A/4) e 58 sub 4 (categoria C/6), successivamente fuse nell'attuale particella 58 sub 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/10/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1657 di repertorio, trascritta il 06/11/2024 a FERMO ai nn. 7565 R.P. 10143 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:	**NON E' STATO COSTITUITO CONDOMINIO**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 04/10/2006), con atto stipulato il 04/10/2006 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 209667/26078 di repertorio, trascritto il 10/10/2006 a Fermo ai nn. 6411 R.P. 10343 R.G.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 03/10/1983 fino al 04/10/2006), con atto stipulato il 03/10/1983 a firma di notaio Carrioli ai nn. 205487 di repertorio, trascritto il 25/10/1983 a Fermo ai nn. 3875 R.P. 5393 R.G..
Alla data dell'atto di divisione l'immobile era gravato dall'usufrutto legale a favore della signora Pirro Pasquina, nata a Fermo li 19/05/1907, deceduta li 23/11/1998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA **N. 9621/1960** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 20/12/1960 con il n. 9621/1960 di protocollo, agibilità del 13/02/1963 con il n. 10447/1963 di protocollo.
VARIANTE N.3276/1961 DEL 24/04/1961

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 9376/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA GARAGE AD ABITAZIONE , presentata il 06/04/2013 con il n. 9376/2013 di protocollo, agibilità del 26/09/2013 con il n. 25954/2013 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART.36 N.d.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..
NON è STATO POSSIBILE VERIFICARE IL FUNZIONAMENTO E LA REGOLARITA' IMPIANTISTICA IN QUANTO L'IMMOBILE VERSA IN STATO DI ABBANDONO

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 218, QUARTIERE FALERIENSE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 218, quartiere FALERIENSE, della superficie commerciale di **98,10** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra di una piccola palazzina con destinazione residenziale .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento comprende : ingresso-corridoio, cucina, piccolo ripostiglio nel sottoscala , soggiorno, bagno e due camere.

Si accede all'appartamento da corte esterna ed ingresso comuni.

Superficie dell'appartamento mq 98,10 .

L'unità immobiliare ha diritto alle parti comuni del fabbricato distinte con la particella 58 sub 7 (BCNC a tutti i sub: corte, scala ai piani S1, TERRA, PRIMO, SECONDO e TERZO)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 m.Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 58 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 151,06 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTI SETTEMBRE n.218, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 29/07/2013 Pratica n. AP0086938 in atti dal 29/07/2013 FUSIONE E CAMBIO DESTINAZIONE (n.17519.1/2013)
  Coerenze: Via XX Settembre oltre la corte, particella 57 foglio 25 oltre la corte, particella 59 foglio 25 oltre la corte
  La particella 58 sub 8 deriva da soppressione delle particelle 58 sub 1 (categ. A/4) e 58 sub 4 (categ. C/6)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2013.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ingresso corridoio

Ripostiglio sottoscala

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cucina

Camera 1

Bagno

Camera 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono PORTO SAN

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GIORGIO KM 9, CIVITANOVA MARCHE KM 3, FERMO KM 25). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGIA PORTO SANT'ELPIDIO, CIVITANOVA MARCHE, LIDO DI FERMO, PORTO SAN GIORGIO .

Immagine zona

SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono
scuola elementare	buono
scuola media inferiore	buono
scuola media superiore	buono
verde attrezzato	buono
campo da calcio	buono
farmacie	buono
negozi al dettaglio	buono
supermercato	buono
municipio	buono

COLLEGAMENTI

autostrada distante KM 0,5 PORTO SANT'ELPIDIO	buono
ferrovia distante KM 2	buono
autobus distante KM 2	buono
aeroporto distante KM 66 FALCONARA	ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

panoramicità: nella media
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: mediocre
luminosità: nella media
qualità degli impianti: mediocre
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, pur presentando tipologie costruttive datate . L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione mediocri , dovute allo stato di abbandono. Necessita un intervento di manutenzione ordinaria e verifica degli impianti.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura buono
solai: latero cemento buono
copertura: a tetto costruita in cemento armato buono

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in intonaco con rivestimento tipo "graffiato" buono
infissi esterni: finestre realizzati in in legno con doppio vetro ed avvolgibili in PVC nella media
portone di ingresso: portone ingresso non blindato realizzato in legno massello buono
infissi interni: porte realizzati in legno tamburato nella media
pavimentazione interna: realizzata in parte in graniglie e parte in monocottura nella media

Degli Impianti:

elettrico:. DA VERIFICARE
termico: con caldaia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in elementi radianti in ghisa . DA VERIFICARE
idrico:. DA VERIFICARE

Ingresso

Prospetto Ovest su corte

Prospetto Sud-Est

Prospetto Est su corte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Facciata principale

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 al piano terra	98,10	x	100 %	=	98,10
Totale:	**98,10**				**98,10**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria

Elaborato planimetrico

Estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/06/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 163/2016

Descrizione: ABITAZIONE al piano primo lato nord-est del fabbricato accessibile dal piano terra tramite vano scala interno di uso condominiale composto da soggiorno/cucina, corridoio, due camere e un bagno; due balconi, uno parzialmente chiuso da una vetrata in alluminio non autorizzata e da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sanare come indicato in perizia. L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale e residenziale che si distribuisce al piano interrato e su quattro piani fuori terra sito in Porto Sant'Elpidio, Via Cinque Giornate, n. 145/155., 1

Indirizzo: Via CINQUE GIORNATE 145/155 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.640,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.850,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 28.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/10/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 87/2017

Descrizione: Piena proprietà, di appartamento e garage siti in Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) Via Cinque Giornate n.139, 1

Indirizzo: Via CINQUE GIORNATE N. 139 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 93.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 29.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 122/2016

Descrizione: piena proprietà di appartamento e box siti nel quartiere FALERIENSE censiti al foglio 25 particella 481 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, piano: 1; foglio 25 particella 481 sub. 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 105,77 Euro, piano: S1, 1

Indirizzo: Via Cinque Giornate, 28 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 34.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/03/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 168/2016

Descrizione: Diritti di piena proprietà di una unità immobiliare, che fa parte di un fabbricato a tre piani, costituita da un appartamento al piano secondo, destinato a civile abitazione, e soffitta e terrazzo al piano terzo sottotetto. L'accesso all'unità immobiliare è dalla via pubblica, attraverso un tunnel realizzato tra fabbricati ed ha un unico ingresso dalla scala condominiale. Nell'unità immobiliare sono presenti al piano secondo: cucina – cucina, camera, soggiorno, n. 1 bagno, disimpegno., 1

Indirizzo: Via 2 giugno , 16 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 164.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 208/2012

Descrizione: Appartamento della superficie di 167 mq, posto al piano secondo con accesso da scale condominiali. L'abitazione è composta da ingresso, sala con balcone, cucina con retro con balcone, 3 camere da letto con balcone, due bagni, stanza di appoggio-studio nella zona giorno con balcone e disimpegno reparto notte. Al piano terzo si trova il locale uso soffitta composto da un ingresso, da un locale principale da un wc e da due ripostigli laterali bassi., 5

Indirizzo: Via Colombo , 131 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 117.234,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.944,12 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 218.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 208/2012

Descrizione: Appartamento e deposito artigianale della superficie di 109,00 mq. L'appartamento è composto da un ingresso-corridoio, cucina, sala, n. 3 camere e bagno, con un balcone su lato sud su Via XX settembre. Il deposito è un manufatto pertinenziale a servizio dell'abitazione del piano primo. L'unità immobiliare è posizionata sul lato nord-est rispetto al fabbricato principale, lungo la linea di confine nord ed est., 6

Indirizzo: Via XX Settembre , 186 Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.633,90 pari a: 0,00 Euro/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prezzo Base d'Asta: 87.633,90 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 218.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/04/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare TEMPOCASA Porto Sant'Elpidio

Descrizione: Appartamento al piano secondo con garage

Indirizzo: Via Vittorio Alfieri

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.766,67 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE anno 2024 semestre 2

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (CONDIZIONI NORMALI) da € 940 a € 1.300 al metro quadrato

Indirizzo: ZONA D1 fascia di territorio attorno al capoluogo

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,10	x	1.100,00	=	**107.910,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.910,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.910,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, agenzie: OPERANTI NELLA ZONA , osservatori del mercato immobiliare BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE - anno 2024 semestre 2 , ed inoltre: AGGIUDICAZIONI IN ASTA

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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	98,10	0,00	107.910,00	107.910,00
				107.910,00 €	**107.910,00 €**

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: **€. 107.910,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.910,00**

data 08/05/2025

il tecnico incaricato
Patrizio Scriboni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009