



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2016

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

PAOLO D'ERASMO

CF:DRSPLA72E06H321K

con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31

telefono: 0735593301

email: derasmo.paolo@libero.it

PEC: paolo.derasmo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO VIA INCANCELLATA 31, della superficie commerciale di **152,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile è sito nel Comune di Monte Urano in zona semicentrale, vicino ai principali servizi e ben collegato alle principali vie di comunicazione. L'appartamento si trova all'ultimo piano senza ascensore di un fabbricato di maggior consistenza ad utilizzo residenziale. La palazzina è composta da 5 piani di cui 4 fuori terra ed uno interrato. Esternamente l'immobile si presenta intonacato e tinteggiato, i balconi sono in scarso stato di manutenzione, con distaccamento di porzioni di intonaco dai frontalini mentre le ringhiere appaiono totalmente ossidate. Gli infissi dei piani sottostanti l'unità immobiliare in oggetto sono in PVC con avvolgibili dello stesso materiale, mentre quelli dell'unità oggetto della presente sono in legno doppio vetro con avvolgibili in PVC. La copertura è in parte piana ed in parte inclinata. Il manto di copertura per la parte piana è rifinita con guaina bituminosa tinteggiata con apposita vernice protettiva, mentre la parte inclinata è realizzata con tegole. La lattoneria è in alluminio preverniciato in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 18 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Incancellata n.31, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2018 Pratica n. AP0036230 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10536.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.128,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.128,00
Data della valutazione:	11/10/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da Smerilli Luigi, padre di Smerilli Riccardo

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 24/06/2016 a Fermo ai nn. 1497, trascritta il 06/07/2016 ai nn. 4324/2891, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Revoca atti soggetti a trascrizione, registrata il 26/06/2018 a Fermo ai nn. 3627, trascritta il 23/08/2018 a Fermo ai nn. 6721/4938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Richiedente Ascani Robero .

CON LA DOMANDA GIUDIZIALE SI CHIEDE CHE IL TRIBUNALE DI FERMO VOGLIA REVOCARE EX ART. 2901 COD. CIV. E, PER L'EFFETTO, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DI INTESA SANPAOLO SPA IL CONTRATTO DI MANTENIMENTO DEL 9/10/2015, A ROGITO NOTAIO DOTT. FRANCESCO CIUCCARELLI DI FERMO, REP. 37469 RACC. 15009, TRASCRITTO, PRESSO UFFICIO PROVINCIALE DI ASCOLI PICENO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICIT IMMOBILIARE DI FERMO, IN DATA 15/10/2015 (REGISTRO GENERALE N. 6920 REGISTRO PARTICOLARE N. 4981), CON IN QUALE IL SIG. SMERILLI LUIGI TRASFERIVA AL PROPRIO FIGLIO RICCARDO I DIRITTI DI ½ DI PIENA PROPRIET E DIRITTI DI ½ DI NUDA PROPRIETA' (GRAVATI DA USUFRUTTO IN FAVORE DI PIERINI NATIA NATA IL 10/12/1930) SU PORZIONE DI FABBRICATO SITO A MONTE URANO IN VIA INCANCELLATA N. 27, COSTITUITA DA UN APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, DESCRITTA IN CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 9 CON LA PARTICELLA 18 SUB. 7 (CAT. A/2 VANI 7,5).

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla visura catastale è ancora presente il nome della **defunta** Signora Pierini Natia in qualità di usufruttuaria, il Signor Riccardo Smerilli risulta essere proprietario per la quota di 1/2 e nudo proprietario per la quota di 1/2. Si dovrà procedere con la presentazione di una pratica per riunione di usufrutto al fine di cancellare la defunta Pierini Natia e assegnare la proprietà esclusiva dell'immobile a Smerilli Riccardo per la quota di 1/1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto.

Cessione di diritti reali a titolo oneroso

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di atto pubblico (dal 09/10/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di Ciuccarelli Francesco ai nn. 37469 di repertorio, trascritto il 15/10/2015 a Fermo ai nn. 4981.1/2015.

Cessione di diritti reali a titolo oneroso

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto pubblico (dal 09/10/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di Ciuccarelli Francesco ai nn. 37469 di repertorio, trascritto il 15/10/2015 a Fermo ai nn. 4981.1/2015.

Cessione di diritti reali a titolo oneroso

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 02/09/1999 fino al 09/10/2015), registrato il 02/09/1999 ai nn. 7961.2/2004, trascritto il 07/09/2004 ai nn. AP0132378.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/09/1999 registrato in data - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 7961.2/2004 - Pratica n. AP0132378 in atti dal 07/09/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 proprietà, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 02/09/1999 fino al 09/10/2015), registrato il 02/09/1999 ai nn. 7961.2/2004, trascritto il 07/09/2004 ai nn. AP0132378.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/09/1999 registrato in data - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 7961.2/2004 - Pratica n. AP0132378 in atti dal 07/09/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 02/09/1999 fino al 09/10/2015), registrato il 02/09/1999 ai nn. 7961.2/2004, trascritto il 07/09/2004 ai nn. AP0132378.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 02/09/1999 registrato in data - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 7961.2/2004 - Pratica n. AP0132378 in atti dal 07/09/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificazione del fabbricato è stata autorizzata con pratica edilizia n. 159/1962 e successive varianti.

L'appartamento oggetto di perizia è stato realizzato con Concessione edilizia n. 59/1984 del 27/07/1984.

All'interno della cartella edilizia sono presenti alcune pratiche di condono non rilasciate che non riguardano però l'immobile oggetto di perizia.

L'appartamento allo stato del sopralluogo si presenta difforme alla concessione edilizia e alla planimetria catastale depositate agli atti.

Non risulta rilasciata autorizzazione di agibilità o il relativo certificato non era presente all' interno



della cartella edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. conc. n. 59/1984 prat. 198/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica alla copertura con contestuale cambio di destinazione d'uso da locale sottotetto a civile abitazione, rilasciata il 27/07/1984 con il n. 59/1984 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con: deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 85 del 14/11/1996 (approvazione con stralci, modifiche e prescrizioni), l'immobile ricade in zona Art. 71 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 71 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi Per interventi di nuova edificazione IF = 3.00 mc/mq Hmax = 11.00 ml Per interventi sull'edilizia esistente IF = IF esistente 4. Destinazioni d'uso - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi professionali l) Artigianato di servizio D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare delle quali le seguenti sono - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 40 % della SUL totale D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi professionali l) Artigianato di servizio D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare 5. Prescrizioni particolari - Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.", Decreto 05/09/1994; - Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale si dovranno reperire, all'interno del lotto, mq 40 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) di spazi utilizzati per la vendita, con esclusione di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi.. Per verificare le sottozone, si rimanda all'art. 72

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per adempiere all'incarico ricevuto lo scrivente ha preventivamente effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto siti nel Comune di Monte Urano in Via Incancellata n.31 e censito al catasto Fabbricati al Fg. 9 part. 18 sub 7. Successivamente si è recato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto e recuperare i precedenti edilizi. Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Ascoli Piceno Servizio Territorio per verificare la conformità catastale allo stato di fatto degli immobili. Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali sono state riscontrate delle difformità che di seguito vengono elencate e descritte:

- 1- Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa realizzazione di alcune aperture finestrate. tali opere possono essere sanate redigendo una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Il costo della sanatoria si aggira attorno ai 4.000,00€
- 2- Nella planimetria della concessione edilizia n. 59/84, allegata alla presente perizia, sono presenti due ripostigli sottofalda lungo il lato ovest dell'appartamento. Questi ripostigli erano stati creati in quanto l'altezza utile risultava essere inferiore a 2,20 m. Al momento del sopralluogo si è riscontrato che i divisori non sono stati realizzati o sono stati demoliti. Questa difformità può essere regolarizzata esclusivamente con la messa in pristino delle pareti.
- 3- La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi e alla concessione edilizia,



risulta errata anche la rappresentazione delle altezze interne. Tale difformità può essere regolarizzata mediante una variazione catastale, il costo per la redazione del nuovo accatastamento con procedura Docfa si aggira attorno ai 450,00€

4- Incongruenze catastali sulla ditta intestataria dell'immobile. Sulla visura catastale è ancora presente il nome della defunta Signora Pierini Natia in qualità di usufruttuaria, e il Signor Riccardo Smerilli risulta essere proprietario per la quota di 1/2 e nudo proprietario per la quota di 1/2. Si dovrà procedere con la presentazione di una pratica per riunione di usufrutto al fine di cancellare la defunta Pierini Natia e assegnare la proprietà esclusiva dell'immobile a Smerilli Riccardo per la quota di 1/1. Il costo di tale pratica è di circa 150,00€

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo e dopo la verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano dei precedenti edilizi sono state riscontrate delle difformità che consistono nella diversa realizzazione di alcuni divisori interni, nella diversa realizzazione di alcune aperture finestrate e nella demolizione dei divisori che dividevano i locali residenziali dai ripostigli sotto falda. Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture finestrate, esse possono essere sanate mediante una pratica di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Per quanto riguarda la demolizione dei divisori che dividevano i locali residenziali dell'appartamento dai ripostigli sotto falda, si dovrà procedere ripristinando i divisori demoliti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica edilizia in sanatoria per difformità interne ed estetiche: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di variazione catastale: €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: approvato con: deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 85 del 14/11/1996 (approvazione con stralci, modifiche e prescrizioni))

L'immobile risulta **conforme**.

Art. 71 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi Per interventi di nuova edificazione IF = 3.00 mc/mq Hmax = 11.00 ml Per interventi sull'edilizia esistente IF = IF esistente 4. Destinazioni d'uso - Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi professionali l) Artigianato di servizio D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare delle quali le seguenti sono - Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 40 % della SUL totale D3 Terziarie a) Esercizi di vicinato e) Pubblici esercizi per ristoro g) Studi



professionali l) Artigianato di servizio D2 Secondarie a) Artigianato produttivo complementare 5. Prescrizioni particolari - Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nello "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.", Decreto 05/09/1994; - Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale si dovranno reperire, all'interno del lotto, mq 40 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL) di spazi utilizzati per la vendita, con esclusione di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla visura catastale risulta ancora presente la Signora Pierini Natia, defunta, in qualità di usufruttuaria. Per regolarizzare l'intestazione è necessario procedere alla riunione di usufrutto ed intestare l'intero subalterno a Smerilli Riccardo come Proprietario per 1/1

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

Costi di regolarizzazione:

- riunione di usufrutto: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN MONTE URANO VIA INCANCELLATA 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO VIA INCANCELLATA 31, della superficie commerciale di **152,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'immobile è sito nel Comune di Monte Urano in zona semicentrale, vicino ai principali servizi e ben collegato alle principali vie di comunicazione. L'appartamento si trova all'ultimo piano senza ascensore di un fabbricato di maggior consistenza ad utilizzo residenziale. La palazzina è composta da 5 piani di cui 4 fuori terra ed uno interrato. Esternamente l'immobile si presenta intonacato e tinteggiato, i balconi sono in scarso stato di manutenzione, con distacco di porzioni di intonaco dai frontalini mentre le ringhiere appaiono totalmente ossidate. Gli infissi dei piani sottostanti l'unità immobiliare in oggetto sono in PVC con avvolgibili dello stesso materiale, mentre quelli dell'unità oggetto della presente sono in legno doppio vetro con avvolgibili in PVC. La copertura è in parte piana ed in parte inclinata. Il manto di copertura per la parte piana è rifinita con guaina bituminosa tinteggiata con apposita vernice protettiva, mentre la parte inclinata è realizzata con tegole. La lattoneria è in alluminio preverniciato in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 18 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Incancellata n.31, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/05/2018 Pratica n. AP0036230 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10536.1/2018)



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano terzo sottotetto, senza ascensore, vi si accede da una scala interna posta sul lato nord. Internamente si presenta in buono stato di manutenzione con finiture di pregio e dotato di tutti gli impianti a norma. Esso è composto da ingresso su soggiorno, dal quale si accede alla cucina, un disimpegno conduce alla zona notte composta da tre camere da letto di cui una matrimoniale e due bagni. Dalla cucina è possibile accedere ad un locale ad uso ripostiglio e al terrazzo esterno. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, il soggiorno, la cucina e il disimpegno sono rifiniti con pavimentazione in gres, mentre nella zona notte le camere sono rifinite con pavimentazione in parquet di buona qualità. In ultimo i bagni hanno rivestimenti e pavimentazione in gres porcellanato. Gli infissi sono in legno con doppio vetro mentre



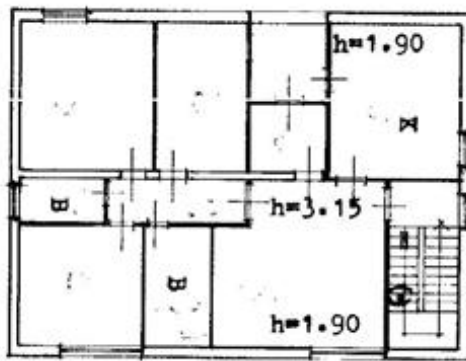
gli avvolgibili sono in PVC con cassonetto a vista.

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 civile abitazione	150,00	x	100 %	=	150,00
terrazzo	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	158,00				152,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di **€/mq 900,00** tenendo conto del valore attribuito dall' osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

Si precisa che al fine della valutazione dell'immobile, lo stesso è stato decurtato del valore pari al 20% tenendo conto della porzione di appartamento che dovrà essere ripristinata a ripostiglio come da Concessione edilizia autorizzata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,40 x 900,00 = **137.160,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtamento per messa in pristino ripostigli sottofalda	-27.432,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 109.728,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 109.728,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Monte Urano, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	appartamento	152,40	0,00	109.728,00	109.728,00
				109.728,00 €	109.728,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità



funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **non comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **4.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **105.128,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. **0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **105.128,00**

data 11/10/2022

il tecnico incaricato
PAOLO D'ERASMO

