



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. sa Milena Palmisano

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Monia Ferroni

CF:FRRMNO73C53G920V

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

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: moniaferroni.arch@gmail.com

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 1 di 53





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CUPRA MARITTIMA CONTRADA SANT'ANDREA 64, della superficie commerciale di 124,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di perizia insiste al piano secondo mansardato di una palazzina di tre piani fuori terra. La stessa si trova lungo Contrada Sant'Andrea distante circa 4,5 km dalla SS16 di Cupra Marittima. Tutta la palazzina, che costituisce un piccolo condominio di fatto, è suddivisa secondo quattro proprietà. La stessa si trova all'interno di una corte comune recintata, rappresentata dal SUB 1, B.C.N.C. a cui appartiene anche il corpo scala. La costruzione della palazzina risale agli anni '80. All'appartamento oggetto di LOTTO 3 si accede da scala condominiale, lo stesso è composto da un ingresso dove si apre un ampio soggiorno e la cucina a vista con caminetto a legna. Sempre nella zona giorno, divisa dalla notte da una porta a legno e vetri, vi è un bagno e un ripostiglio. La zona notte è composta da un corridoio dove si aprono tre camere e un bagno. In tutto l'appartamento vi è un pavimento in ceramica come il rivestimento a due metri di bagni e cucina, tutto il soffitto è rivestito con piastrelle di legno, le porte interne sono di fine fattura, in legno, vetro e radica, anche il portone d'ingresso è in legno del tipo non blindato. Le finestre sono in legno con l'inserimento di un piccolo vetro termico e le tapparelle in pvc.

L'appartamento è munito degli allacci al bombolone del gas, più l'acqua e la corrente, al momento utenze tutte disattivate. La caldaia è posta nel terrazzo che insiste nel prospetto frontale e serve a produrre acqua calda sanitaria e per alimentare i termosifoni in ghisa. Il quadro elettrico con salvavita si trova all'interno dell'appartamento, vicino al citofono analogico. Tutti gli affacci si aprono sulla campagna cuprense che si estende fino al mare.

Esternamente la palazzina è tutta intonacata con il tetto in cemento, come pure la sua struttura portante. Il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di h max 310 cm _ h minima 210 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 47 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 121 mq, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANDREA 64, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2025 Pratica n. AP0099498 in atti dal 02/10/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 99498.1/2025)

Coerenze: CONFINA CON IL CORPO SCALA CONDOMINIALE SUB 1, CON L'APPARTAMENTO ADIACENTE SUB 12 intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Inoltre confina con il PIANO PRIMO SUB 9 intestato a [REDACTED]

L'edificio su cui insiste l'appartamento è stato costruito su un terreno classificato come ENTE URBANO, trattasi della SUB 1 B.C.N.C. paria a 1960 mq.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

A.1 appartamento.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,25 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:	€. 120.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Data di conclusione della relazione:	31/03/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il bene risulta non abitato



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/02/2017 a firma di Colantoni Gino ai nn. 1871/1414 di repertorio, iscritta il 03/02/2017 a Fermo ai nn. 778/137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 330.000,00 euro.

Importo capitale: 220.000,00 euro.

Durata ipoteca: 20 anni.

Annotamenti : 10/10/2018 ai nn. 7925/1005 restrizione di beni Foglio 7 Particella 340 Subalterno 26 (Ex Sub 23)





4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1127 di repertorio, trascritta il 11/09/2024 a Fermo ai nn. 6196/8241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Ripatransone

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di un fabbricato diviso verticalmente e orizzontalmente facente capo a quattro proprietari con il corpo scala condiviso, si annovera come un condominio di fatto non costituito (Artt.1117 ss. c.c.). Inoltre fa parte dell'immobile una corte comune, un'area che gira tutt'intorno al fabbricato di circa 380 mq.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari al 26/06/1990 sono stati :

Proprieta' 250/1000

2

Proprieta' 250/1000

3

n. a. C.U. A. AP. /1

* Proprieta' 250/1000

4

n. a. C. MA. P. 08/

* Proprieta' 250/1000

L'immobile riportato al NTC al foglio 16 particella 47, ente urbano su cui è stato costruito l'immobile, è pervenuto per atto di compravendita del notaio Mario Danielli del 24/02/1982 repertorio 18461/7109 trascritto a Fermo il 15/03/1982 ai numeri 1374/953

a 1/3 PP.) per diritti pari a 1/3 PP.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 26/06/1990), con atto stipulato il 26/06/1990 a firma di FERMO ai nn. 41028/12105 di repertorio, trascritto il 03/07/1990 a FERMO ai nn. 4269/3170.

Si rileva catastalmente RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO in morte di in data 23/1/1988 Voltura n. 1988 in atti dal 01/02/1990 Si rileva catastalmente ACCRESCIMENTO DI USUFRUTTO in morte di in data 27/05/1984 Voltura n. 1888 in atti dal 01/02/1990



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

VINCOLO NASTRO STRADALE D.M. 1404 DEL 01.04.1968



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 3/82, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO COLONICO ESISTENTE IN CONTRADA SANT'ANDREA, rilasciata il 09/02/1982 con il n. 3/82 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA MOD. 47/85-R n° 043945090 N. 296, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI N.2 UNITA' ABITATIVE AL PIANO SOTTOTETTO, CAMBIO DESTINAZIONE PIAMO TERRA PER REALIZZAZIONE APPARTAMENTO E LOCALE GARAGE, AUMENTO DI UNITA' ABITATIVE AL PIANO PRIMO E CAMBIO DESTINAZIONE DI PARTE DEL PIANO. SISTEMAZIONE ESTERNA E REA, presentata il 31/05/1986 con il n. 5352 di protocollo, rilasciata il 09/11/2005, agibilità **non ancora rilasciata**.



LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA INTESTATA A [REDACTED] VIENE RILASCIATA A [REDACTED]. Agli atti edilizi non risulta l'istanza per il certificato di agibilità a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.



CONCESSIONE EDILIZIA N. 85/1993, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA TETTOIA SUL LATO NORD DEL FABBRICATO RURALE SITO IN C.DA SANT'ANDREA.

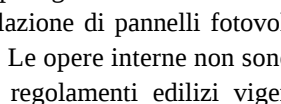


La tettoia oggetto della Concessione Edilizia ricade al Foglio 16 Particella 47 SUB 1, Bene Comune non Censibile,



SCIA IN SANATORIA N. 9489, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne e varianti estetiche, presentata il 07/05/2025, rilasciata il 07/05/2025.

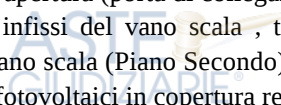
INTERVENTI NELLE PARTI COMUNI : Realizzazione di una apertura (porta di collegamento) nella zona del sottoscala al Piano Terra. Diversa posizione degli infissi del vano scala , tutti i livelli dove presenti. (lato ovest). Realizzazione di un ripostiglio - vano scala (Piano Secondo) Realizzazione di un infisso a tetto su vano scala. Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura realizzati in edilizia libera. Installazione della linea vita. Le opere interne non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 31, presentata il 06/08/2014

SCIA IN SANATORIA N. 9489, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/05/2025.

Interventi nelle PARTI COMUNI : Realizzazione di una apertura (porta di collegamento) nella zona del sottoscala al Piano Terra. Diversa posizione degli infissi del vano scala , tutti i livelli dove presenti. (lato ovest). Realizzazione di un ripostiglio - vano scala (Piano Secondo) Realizzazione di un infisso a tetto su vano scala. Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura realizzati in edilizia libera. Installazione della linea vita. Le opere interne non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti e non recano pregiudizio alla statica



dell'immobile. Il tutto è meglio evidenziato nella tavola grafica allegata alla presente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zoning ZONA OMOGENERA E - Agricola

Crinali Ambiti di tutela dei crinali a minore livello di compromissione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DALL'ACCESSO AGLI ATTI EDILIZI NON E' STATO TROVATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' OGGLIGATORIA DOPO LA RISCOSSINE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA. (normativa di riferimento: ART. 35, COMMA 14 ED ART. 52 LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985)

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA SENZA OPERE SCA (SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA'): €4.000,00
- REDAZIONE DI APE . ATTESTAZIONE PRESTAZIONE E NERGETICA: €250,00

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**.

BENI IN CUPRA MARITTIMA CONTRADA SANT'ANDREA 64

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUPRA MARITTIMA CONTRADA SANT'ANDREA 64, della superficie commerciale di 124,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di perizia insiste al piano secondo mansardato di una palazzina di tre piani fuori terra. La stessa si trova lungo Contrada Sant'Andrea distante circa 4,5 km dalla SS16 di Cupra Marittima. Tutta la palazzina, che costituisce un piccolo condominio di fatto, è suddivisa secondo quattro proprietà. La stessa si trova all'interno di una corte comune recintata, rappresentata dall SUB 1, B.C.N.C. a cui appartiene anche il corpo scala. La costruzione della palazzina risale agli anni '80. All'appartamento oggetto di LOTTO 3 si accede da scala condominiale, lo stesso è composto da un ingresso dove si apre un ampio soggiorno e la cucina a vista con caminetto a legna. Sempre nella zona giorno, divisa dalla notte da una porta a legno e vetri, vi è un bagno e un ripostiglio. La zona notte è composta da un corridoio dove si aprono tre camere e un bagno. In tutto l'appartamento vi è un pavimento in ceramica come il rivestimento a due metri di bagni e cucina, tutto il soffitto è rivestito con piastrelle di legno, le porte interne sono di fine fattura, in legno, vetro e radica, anche il portone d'ingresso è in legno del tipo non blindato. Le finestre sono in legno con l'inserimento di un piccolo vetro termico e le tapparelle in pvc.

L'appartamento è munito degli allacci al bombolone del gas, più l'acqua e la corrente, al momento utenze tutte disattivate. La caldaia è posta nel terrazzo che insiste nel prospetto frontale e serve a produrre acqua calda sanitaria e per alimentare i termosifoni in ghisa. Il quadro elettrico con salvavita si trova all'interno dell'appartamento, vicino al citofono analogico. Tutti gli affacci si aprono sulla campagna cuprense che si estende fino al mare.

Esternamente la palazzina è tutta intonacata con il tetto in cemento, come pure la sua struttura portante. Il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di h max 310 cm _ h minima 210 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 47 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 121 mq, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SANT'ANDREA 64, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2025 Pratica n. AP0099498 in atti dal 02/10/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 99498.1/2025)
Coerenze: CONFINA CON IL CORPO SCALA CONDOMINIALE SUB 1, CON L'APPARTAMENTO ADIACENTE SUB 12 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Inoltre confina con il PIANO PRIMO SUB 9 intestato a [REDACTED]
[REDACTED]

L'edificio su cui insiste l'appartamento è stato costruito su un terreno classificato come ENTE URBANO, trattasi della SUB 1 B.C.N.C. paria a 1960 mq.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: DISTANZA DAL MARE 5 KM E 11 KM DA SAN BENEDETTO DEL TRONTO.

ASTE
GIUDIZIARIE®



SPIAGGIA DI CUPRA MARITTIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®



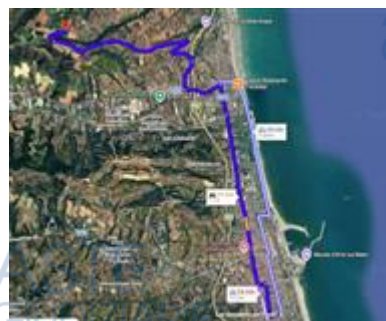
SAN BENEDETTO DEL TRONTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



DISTANZA DAL MARE

ASTE
GIUDIZIARIE®



DISTANZA DA SAN BENEDETTO DEL TRONTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



posizione territoriale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZOOM su posizione territoriale

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non munita di Attestazione Prestazione Energetica



bagno zona giorno



passaggio giorno - notte



camera



bagno zona notte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

corridoio notte

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
superficie lorda appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
superficie balconi	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	137,00				124,25

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRG



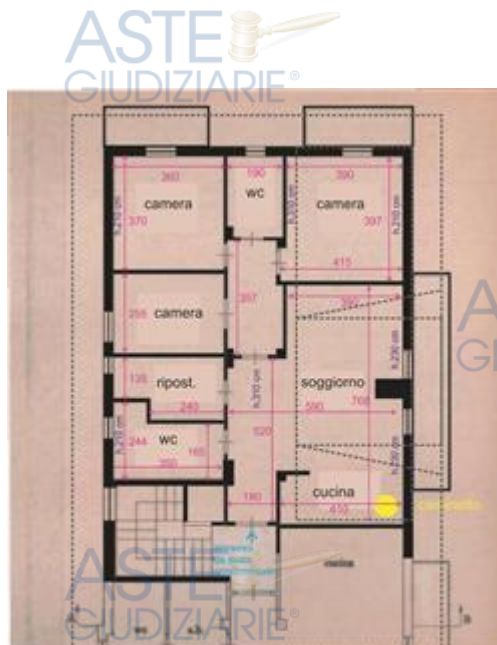
Posizione dell'appartamento (giallo) al piano secondo all'interno della corte comune (verde acqua)
bene comune non censibile

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



parte corte condominiale rispetto al fabbricato



superficie lorda appartamento 120 mq
superficie lorda balconi 17 mq

ACCESSORI:
appartamento.



corte esterna



corte esterna



corte esterna condominiale



corte esterna condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®



balcone ad uso esclusivo

ASTE
GIUDIZIARIE®



balcone ad uso esclusivo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/03/2026

Fonte di informazione: ASTE FLORIO

Descrizione: Contrada S. Pietro, 94, 63061 Massignano AP, Italia, 63061 Massignano Ascoli Piceno;
Appartamento censito al foglio 13 particella 94 sub. 52 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1,
consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale:

Indirizzo: MASSIGNANO

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.000,00 pari a 726,03 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/03/2026

Fonte di informazione: Archetipo Immobiliare

Descrizione: Casa indipendente in Vendita in Via Sant'Andrea a Cupra Marittima

Indirizzo: Via Sant'Andrea a Cupra Marittima

Superfici principali e secondarie: 420

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 809,52 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 50 di 53

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fonte di informazione: ARCHETIPO IMMOBILIARE

Descrizione: Al confine fra Cupra e Massignano a poche centinaia di metri dal mare e dal centro di Cupra Marittima, splendida abitazione autonoma e indipendente completamente recintata con giardino. La casa è già abitabile ed è su 3 livelli. Al piano terra abbiamo

Indirizzo: Via Piana Santi a Cupra Marittima

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 285.000,00 pari a 814,29 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: ASTALEGALE. NET



Descrizione: Diritti di piena proprietà di PORZIONE IMMOBILIARE DI UN EDIFICIO CIELO TERRA CON TERRENO ED ACCESSORI in Massignano, C.da Marezi, n. 60. In specifico si tratta di unità immobiliare composta da appartamento sito al piano terra accessibile dalla corte

Indirizzo: Contrada Marezi 60 63061 Massignano AP _ RG 93.2022 Trib. di Fermo

Superfici principali e secondarie: 291

Superfici accessorie:

Prezzo: 320.375,00 pari a 1.100,95 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il CTU ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del LOTTO 3 ha adottato il METODO DI STIMA COMPARATIVO, ritenuto il più idoneo in relazione alla natura del bene e alla buona disponibilità di dati attendibili riferiti a compravendite di immobili simili a quello oggetto di valutazione. Tale metodo si fonda sul principio secondo cui il valore di un bene immobiliare è determinato dal confronto con beni analoghi, oggetto di recenti transazioni, individuando sul mercato locale di riferimento immobili aventi caratteristiche analoghe al lotto di riferimento. In termini di :



- Ubicazione territoriale : zona agricola
- D'estinazione d'uso: residenziale
- Tipologia edilizia e morfologia del lotto : piccola palazzina plurifamiliare spazi esterni comuni
- Superficie commerciale : circa 124 mq
- Piano 2° senza ascensore, mansardato
- Stato manutentivo complessivo: buono
- Dotazioni e pertinenze: balconi su due lati
- Luminosità: buona
- Panorama: ottimo
- Parcheggi: scarsi
- Anno di Costruzione: 1980 circa
- Tenuto inoltre conto che la strada di accesso all'immobile, C.da Sant'Andrea, è una strada molto trafficata da mezzi pesanti a causa di una vicina cava.



Il valore commerciale del bene facente parte del **LOTTO 3** è stato determinato considerando nella valutazione di comparazione lo stato manutentivo degli immobili, il loro anno di costruzione, la qualità architettonica, l'ubicazione, la viabilità e possibilità di parcheggio. Nello specifico la stima si basa sulla valutazione della superficie commerciale (desunta da misurazione laser) intesa come sommatoria delle superfici coperte ponderate e le quote percentuali delle superfici di pertinenze. La superficie commerciale equivale alla somma dei vani principali, accessori diretti, muri interni e perimetrali e pertinenze di uso esclusivo o di servizio o di ornamento fino al contorno esterno e fino al confine di proprietà per le aree esterne.

E' stata effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona ricadente nel Comune di Cupra Marittima o comuni limitrofi, con riferimento ad immobili di tipo residenziale similari a quello oggetto di stima, sia per stato manutentivo, anno di costruzione che per localizzazione geografica e zona di appartenenza economica.

- I prezzi unitari rilevati da questa indagine, che vanno da un minimo di 809,52 €/mq ad un massimo di 1.100,95 €/mq, sono stati poi elaborati per ottenere il più probabile valore medio di mercato rispetto alle differenze riscontrate tra i beni comparati e l'immobile oggetto di stima, esempio stato manutentivo, presenza di pertinenze, presenza di ascensore, ecc.
- Il CTU ha inoltre integrato l'analisi di studio tenendo in considerazione il valore OMI dell'Agenzia delle Entrate che per questa zona omogenea di appartenenza del lotto stima per abitazione di tipo civile in stato "normale" un valore minimo pari a 700,00 €/mq a un massimo di 1.000,00€/mq

Fatte tutte le considerazioni su descritte il CTU stima che il più probabile valore di mercato per il **LOTTO 3** sia pari a **1.000,00 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,25	x	1.000,00	=	124.250,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.000,00	=	0,00
					124.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 124.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 124.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene facente parte del **LOTTO 3** è stato determinato attraverso il metodo di stima **COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO**, considerando nella valutazione di comparazione lo stato manutentivo degli immobili, il loro anno di costruzione, la qualità architettonica, l'ubicazione, la viabilità e possibilità di parcheggio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di CUPRA MARITTIMA, agenzie: DELL'ASCOLANO E FERMANO, osservatori del mercato immobiliare OMI- AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO



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	124,25	0,00	124.250,00	124.250,00
				124.250,00 €	124.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.250,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 120.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali 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:

€. 120.000,00

data 31/03/2026

il tecnico incaricato
Monia Ferroni

