



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CARLA ARAMINI

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO FERRETTI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. MARCO ROSSETTI

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA APPENNINI,156

telefono: 0734622039

email: mc.rosset@tin.it

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2010

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONTEFIORE DELL'ASO Via Flora n. 1, della superficie commerciale di **138,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà DATO OSCURATO)

L'immobile è un appartamento terra cielo in muratura, che si sviluppa prevalentemente in altezza su quattro piani fuori terra più un terrazzo disposto sullo stesso livello del tetto. L'edificio è in aderenza ad altri due e si trova in pieno centro storico antico a Montefiore dell'Aso, ovvero nella parte alta del paese; per cui dal terrazzo si scorge un bellissimo panorama del comprensorio. L'edificio si trova all'inizio di Via Flora, che è un vicolo in lieve pendenza, di fronte a Piazza Risorgimento. All'angolo di Via Flora con Corso XX Settembre, vi è attualmente un Bar Tabaccheria.

Anno di costruzione: Gli immobili nel centro storico di Montefiore dell'Aso, sono stati realizzati prima dell'unità d'Italia. Dai documenti disponibili nell'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'appartamento è stato poi ristrutturato quasi totalmente nel 1963.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 89 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, indirizzo catastale: Via Flora Coerenze: confina ad Est con Via Flora, a Nord con la particella 87, a Sud con la particella 92, mentre ad Ovest con la corte della particella 88.

ALTRI DATI CATASTALI: Premesso che l'immobile e la sua tipologia sono individuati in modo non equivoco tramite l'indicazione dei dati catastali attuali, sono state però riscontrate delle inesattezze nei dati catastali secondari nonostante risulti depositata in Catasto la Planimetria aggiornata. Infatti nella Visura Catastale non sono stati debitamente aggiornati: il numero dei piani, la Consistenza, la Superficie e la Rendita. Anche l'Estratto di Mappa non è stato debitamente aggiornato, così come il numero civico che non è più il n. 2 bensì il n. 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.717,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.717,00
Data della valutazione:	18/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Inoltre è risultato essere disabitato, in evidente stato di abbandono. Non vi sono residenti e, da



ulteriore verifica, non risulta esserci attualmente alcun contratto di Locazione verso terzi. L'ultimo contratto di Locazione registrato risale al periodo 2015-2016.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si premette che oltre alle formalità e gravami sotto elencate, come del resto indicato anche nel Certificato Notarile agli Atti, nell' Ispezione Ipotecaria effettuata risulta

l'Atto di COMPRAVENDITA dell'immobile tra l'esecutato e la sua società MORGAN IMMOBILIARE di DATO OSCURATO & C. S.a.s. (TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2004 - R.P. 3378 - R.G. 5556. Pubblico ufficiale: Chiesa Paolo. - Repertorio 184178/19448 del 07/06/2004).

A questo atto è correlata l'ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 05/03/2010 - R.P. 266 - R.G. 1542, relativa all' ATTO GIUDIZIARIO del 25/01/2010 - N. Rep. 481 del Tribunale di Fermo, in cui l'atto di compravendita di cui sopra è stato dichiarato SIMULATO.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di Banca Toscana S.p.a. - Potenza Picena, derivante da connessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 240.000.

Importo capitale: 120.000.

ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2004 - Registro Particolare 941 - Registro Generale 3860 - Pubblico ufficiale Farina Albino - Repertorio 77296/8381 del 05/05/2004.

ipoteca **giudiziale**, a favore di Aramini Carla, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.000,00.

ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2010 - Registro Particolare 487 - Registro Generale 1997 - Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio 499/10 del 10/03/2010.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di Aramini Carla, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 3407 - Registro Generale 5946 -

Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio 111/2010 del 28/06/2010.

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, a favore di Sciascia Maria De Los Angeles, derivante da Decreto di sequestro conservativo.

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2006 - Registro Particolare 1034 - Registro Generale 1731 - Pubblico ufficiale Tribunale di Macerata - Repertorio 60/2005 del 26/01/2006.

atto di citazione, a favore di Aramini Carla, contro Morgan Immobiliare di DATO OSCURATO e C. S.a.s.,derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2008 - Registro Particolare 1457 - Registro Generale 2154 -



Pubblico ufficiale Tribunale - Repertorio 1111/2008 del 20/02/2008.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

MORGAN IMMOBILIARE DI DATO OSCURATO & C. S.A.S. per la quota di 1/1 (dal 07/06/2004).
Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/06/2004 - Nota presentata con Modello Unico in atti del 28/06/2004. Repertorio n. 184178. Rogante: Chessa Paolo. Sede: Corridonia. Registrazione: Sede: Compravendita (n. 3378.1/2004). -----

INFORMAZIONI RELATIVE AI DATI CATASTALI: Come indicato anche nel Certificato Notarile agli atti, la Visura Catastale non è stata debitamente aggiornata a seguito dell'ANNOTAZIONE N.266 del 05/03/2010, relativa alla sentenza del Tribunale di Fermo, in cui l'atto di compravendita di cui sopra è stato dichiarato SIMULATO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Splendiani Pasquale per la quota di 1/2 (fino al 25/04/1969)

Mattetti Iole per la quota di 1/2 (fino al 25/04/1969)

Vallorani Maria per la quota di Usufrutto di 1/2 (fino al 25/04/1969)

Splendiani Pasquale per la quota di 1/2 (dal 25/04/1969 fino al 08/01/1996).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/04/1969 protocollo n. 98283 in atti dal 20/10/2000
Registrazione Sede: Riunione d'usufrutto (n. 3945.1/1996)

Mattetti Iole per la quota di 1/2 (dal 25/04/1969 fino al 08/01/1996).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 25/04/1969 protocollo n. 98283 in atti dal 20/10/2000
Registrazione Sede: Riunione d'usufrutto (n. 3945.1/1996)

Splendiani Maria Giuseppina per la quota di 1/6 (dal 08/01/1996 fino al 16/11/2000).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/01/1996 protocollo n. 97386 in atti dal 19/10/2000
Registrazione: UR Sede: San Benedetto del Tronto Volume: 133 n: 58 del 04/07/1996 Successione (n. 4248.1/1996)

Splendiani Paolo per la quota di 1/6 (dal 08/01/1996 fino al 16/11/2000).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/01/1996 protocollo n. 97386 in atti dal 19/10/2000
Registrazione: UR Sede: San Benedetto del Tronto Volume: 133 n: 58 del 04/07/1996 Successione (n. 4248.1/1996)

Mattetti Iole per la quota di 4/6 (dal 08/01/1996 fino al 16/11/2000).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 08/01/1996 protocollo n. 97386 in atti dal 19/10/2000
Registrazione: UR Sede: San Benedetto del Tronto Volume: 133 n: 58 del 04/07/1996 Successione (n. 4248.1/1996)

Splendiani Maria Giuseppina per la quota di 3/6 (dal 16/11/2000 fino al 22/04/2004).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/11/2000 protocollo n. 86213 in atti dal 26/05/2001



Registrazione: UR Sede: San Benedetto del Tronto Volume: 164 n: 35 del 15/05/2001 Successione (n. 84537/2001)

Splendiani Paolo per la quota di 3/6 (dal 16/11/2000 fino al 22/04/2004).

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/11/2000 protocollo n. 86213 in atti dal 26/05/2001
Registrazione: UR Sede: San Benedetto del Tronto Volume: 164 n: 35 del 15/05/2001 Successione (n. 84537/2001)

DATO OSCURATO per la quota di 1/1 (dal 22/04/2004 fino al 07/06/2004).

Proprietà in regime di separazione dei beni. Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/04/2004 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/04/2004 Repertorio n.: 76939. Rogante: Farina Albino. Sede: Grottammare. Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2194.1/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di richiesta di nulla osta per esecuzione lavori **N. 2089**, intestata a Splendiani Pasquale, per lavori di ricostruzione della facciata , presentata il 28/05/1963 con il n. 2089 di protocollo

Autorizzazione alla esecuzione dei lavori **N. 2089**, intestata a Splendiani Pasquale, per lavori di ricostruzione della facciata , rilasciata il 08/06/1963.

Autorizzazioine preceduta da richiesta del Comune di Relazione Tecnica integrativa per esaminare la domanda di sistemazione facciata (06/06/1963)

Comunicazione di autorizzazione **N. 2322**, intestata a Splendiani Pasquale, per lavori di sistemazione facciata con mattoni vecchi, rilasciata il 10/06/1963 con il n. 2322 di protocollo

Domanda per ottenere il permesso di abitabilità **N. 55**, intestata a Splendiani Pasquale, presentata il 08/01/1964 con il n. 55 di protocollo.

La costruzione di cui si richiede il permesso di abitabilità, è uno stabile costituito da soli 3 piani (PT-P1-P2).

Certificato del Sindaco **N. 55**, intestata a Splendiani Pasquale, rilasciata il 12/02/1964.

Certificato attestante la tipologia di lavori, data di inizio e fine, Abitabilità certificata dall'Ufficiale Sanitario e caratteristiche di non lusso della costruzione, del 12/02/1964. Da notare che tale certificato è quindi relativo ad una costruzione di soli tre piani (PT-P1-P2) e non alla situazione attualmente esistente in cui vi è il terzo piano ed un quarto livello in cui c'è il terrazzo.

Richiesta di nulla osta per esecuzione lavori **N. 3092**, intestata a Splendiani Pasquale, per lavori di posa in opera di n. 6 persiane in legno, presentata il 31/07/1982 con il n. 3092 del 30/07/1982 di protocollo.

Timbro di autorizzazione del 18/09/1982 e Autorizzazione del 05/10/1982.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 165 del 29/10/2002, l'immobile ricade in zona omogenea A - centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) Art. 33 - Zona omogenea A - Centro storico Compre le parti del territorio comunale che sono interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per caratteristiche, ne sono parte integrante. Modalità di intervento Il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. Parametri urbanistici ed edilizi Sono ammessi gli interventi se e come previsti dall'intervento urbanistico preventivo (IUP) del "Centro Storico" di Montefiore dell'Aso (Piano di Recupero del Centro Storico). Destinazioni d'uso Residenziali; Le terziarie, sino ad un massimo del 35% della SUL , consentite; - commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99; - pubblici esercizi turistici, alloggio ristoro; - studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari; - artigianato di servizio compatibile con la residenza. Prescrizioni particolari



Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non saranno in ogni caso consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 02.03.187 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S.", salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale si dovranno reperire, all'interno del lotto, mq. 40.00 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq. 100.00 di SUL di spazi utilizzati per la vendita, con esclusione di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi e comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza sia di Domanda che di relativa Certificazione di Agibilità/Abitabilità per l'edificio esistente costituito da PT-P1-P2-P3 e terrazzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di richiesta di Agibilità/Abitabilità e relativa documentazione tecnica.

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

Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri e i costi di regolarizzazione di tale difformità sono considerati all'interno del Valore di Mercato Unitario nel paragrafo VALUTAZIONE. Pertanto il Valore di Mercato è ribassato proprio per tenere conto di questa difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso del locale utilizzato come bagno al P2; aumento delle dimensioni della porta interna del bagno al P1; aggiunta una finestra al piano P3; Estratto di Mappa non aggiornato in cui è indicata una piccola corte lato via Flora; nei dati catastali secondari manca il P3 (con relativa Consistenza e Superficie Catastale); il numero civico non è aggiornato; l'intestatario non è aggiornato a seguito dell'ANNOTAZIONE N.266 del 05/03/2010.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale, dell'Estratto di Mappa, dell'intestatario e dei dati catastali riferiti all'aggiunta dell'ultimo piano e numero civico.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese per consegna planimetrie e aggiornamento visura, compreso il compenso del Professionista comprensivo di IVA e cassa.: € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Premesso che negli Atti principali l'immobile è individuato in modo non equivoco con i dati catastali, si elencano alcune difformità negli altri dati riscontrate rispetto allo stato attuale. Queste scaturiscono comunque dal mancato aggiornamento di alcuni dati secondari catastali: __a) Nell'Atto di Pignoramento sono esatti i principali dati Catastali dell'immobile, ovvero: il Comune, la Via, Foglio, Particella e Categoria. Invece il numero di Vani e la Rendita non sono corretti, anche se coincidenti con quanto riportato in catasto. Notare che nella premessa dell'Atto viene citato il numero civico corretto (n. 1), anche se nei dati catastali vi è ancora quello precedente (n. 2) non aggiornato alla situazione attuale. __b) Nella Nota di Trascrizione, tutti i dati identificativi dell'immobile sono corretti ad eccezione del numero di vani (consistenza), anche se coincidente con quanto riportato in catasto. __c) Nella Relazione Notarile, tutti i dati identificativi inseriti sono corretti. __d) Nell'Istanza di Vendita tutti i dati identificativi sono corretti, ad eccezione del numero di Vani e della Rendita (anche se coincidenti con quanto riportato in catasto).



BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA FLORA N. 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFIORE DELL'ASO Via Flora n. 1, della superficie commerciale di **138,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà DATO OSCURATO)

L'immobile è un appartamento terra cielo in muratura, che si sviluppa prevalentemente in altezza su quattro piani fuori terra più un terrazzo disposto sullo stesso livello del tetto. L'edificio è in aderenza ad altri due e si trova in pieno centro storico antico a Montefiore dell'Aso, ovvero nella parte alta del paese; per cui dal terrazzo si scorge un bellissimo panorama del comprensorio. L'edificio si trova all'inizio di Via Flora, che è un vicolo in lieve pendenza, di fronte a Piazza Risorgimento. All'angolo di Via Flora con Corso XX Settembre, vi è attualmente un Bar Tabaccheria.

Anno di costruzione: Gli immobili nel centro storico di Montefiore dell'Aso, sono stati realizzati prima dell'unità d'Italia. Dai documenti disponibili nell'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'appartamento è stato poi ristrutturato quasi totalmente nel 1963.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 89 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, indirizzo catastale: Via Flora Coerenze: confina ad Est con Via Flora, a Nord con la particella 87, a Sud con la particella 92, mentre ad Ovest con la corte della particella 88.

ALTRI DATI CATASTALI: Premesso che l'immobile e la sua tipologia sono individuati in modo non equivoco tramite l'indicazione dei dati catastali attuali, sono state però riscontrate delle inesattezze nei dati catastali secondari nonostante risulti depositata in Catasto la Planimetria aggiornata. Infatti nella Visura Catastale non sono stati debitamente aggiornati: il numero dei piani, la Consistenza, la Superficie e la Rendita. Anche l'Estratto di Mappa non è stato debitamente aggiornato, così come il numero civico che non è più il n. 2 bensì il n. 1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e San Benedetto del Tronto). 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:

esposizione:	buono	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sulla facciata lato Est, ovveso su Via Flora, l'immobile è a mattoni vecchi faccia a vista, il portoncino d'ingresso è moderno semiblindato di color legno scuro, mentre gli infissi sono di color bianco comprese le persiane. Queste si trovano in pessimo stato conservativo. Manca l'anta di una persiana, mentre un'altra è cadente. I vetri delle finestre sono comunque integri. Sul lato Ovest, opposto a Via Flora, vi è un cortile interno di altra proprietà; su questo versante gli infissi sono conservati meglio perchè più protetti dalle intemperie. Sul lato Sud vi è in aderenza un altro edificio fino al piano P2, mentre nelle parte superiore, cioè al piano P3, vi è una finestra ad una sola anta. Sul



versante Nord, vi è un altro edificio in aderenza, più alto del precedente, fino al piano P3.

Il Piano terra è caratterizzato da un lungo corridoio, con pavimentazione in marmo e pareti intonacate e tinteggiate. All'ingresso, sulla destra vi è un bagno. Questo è dotato di un grande box doccia ed è rivestito in piastrelle, mentre i pavimenti sono in cotto. Nella parte alta del bagno, sotto il soffitto, vi è un serbatoio di accumulo dell'acqua con pompa. All'interno del bagno vi è la caldaia (modello non recente) dell'impianto autonomo di riscaldamento. La porta del bagno, verosimilmente dell'epoca della ristrutturazione, è a doppia anta in legno con vetrata. La finestra del bagno è ad una sola anta e si trova adiacente al portoncino d'ingresso esterno del piano terra. La finestra è dotata di una inferriata antintrusione fissata alle pareti.

Al termine del corridoio, ovvero al centro del Piano Terra, vi sono dei gradini, a destra dei quali si trova sia un piccolo sottoscala che la tromba delle scale di accesso ai piani superiori.

Saliti i pochi gradini, vi è frontalmente una stretta porta ad un'anta con vetrata, che permette l'accesso ad un locale definito catastalmente come Legnaia, ma paragonabile ad una Taverna. E' verosimile che prima che venisse installato l'impianto di riscaldamento, tale locale venisse usato come deposito della legna. Il soffitto di questo locale ha le volte con i mattoni faccia a vista, mentre le pareti sono intonacate e in parte tinteggiate. La finestra si affaccia sul cortile interno di altra proprietà ed è relativamente piccola. Il locale è stato utilizzato di recente come deposito di vario materiale (materassi, reti, passeggini, cassette, etc.). L'altezza interna del piano terra varia oltre i 3 m.

Il vano scala, per salire ai piani superiori, si trova sostanzialmente nella mezzeria della casa e divide in due ogni piano. La scala ha le soglie in marmo e le ringhiere e corrimano in profili metallici leggeri. Il primo gradino è spaccato. Tutti i corridoio dei piani superiori hanno i pavimenti in marmo, inoltre sono intonacati e tinteggiati come del resto tutte le stanze.

Al primo piano c'è un piccolo corridoio centrale e due stanze: a sinistra la cucina e a destra il soggiorno. La cucina è rivestita in piastrelle, ha due finestre lato Via Flora, un termosifone ed un camino rivestito in marmo travertino. Le condizioni conservative della cucina sono pessime. Sul lato opposto vi è il soggiorno, con termosifone e finestra verso il cortile interno. Le porte sono in legno dell'epoca. Nel corridoio c'è anche un termosifone che invece non è presente ai piani superiori. L'altezza interna del primo piano è di 2,65 m.

La pianta del secondo piano, così come quella del terzo, sono simili al primo. C'è un piccolo corridoio centrale, un grande bagno (realizzato dove c'era la camera sul lato di Via Flora) ed una camera. Il bagno è rivestito in piastrelle, ha una finestra ed un termosifone. Sul lato opposto vi è la camera con pavimenti in cotto, un termosifone ed una finestra. Le porte sono simili alle precedenti. L'altezza interna del primo piano è di 2,80 m.

Il terzo piano ha sempre un piccolo corridoio centrale e due stanze che fungono da camera da letto. Nella stanza lato Via Flora, che ha due finestre su due pareti, si hanno evidenti distacchi della tinteggiatura dal soffitto a causa di problemi di isolamento con il terrazzo sovrastante. E' presente anche una grande macchia di evidente infiltrazione d'acqua sulla parete che confina con il tetto di altra proprietà. Delle macchie di infiltrazione e umidità sono presenti anche sulla parete nord dell'altra camera. Questa ha una finestra lato interno ed un termosifone. Le pavimentazioni sono in cotto. L'altezza interna del terzo piano è di 2,60 m.

Prima di accedere al sottotetto, vi è una porta ed una pannellatura in legno per evitare la dispersione di calore verso l'alto. La scala, meno rifinita e più stretta delle altre, permette di accedere al sottotetto e al terrazzo. Il sottotetto è un piccolissimo spazio, la cui altezza massimo è di 1,95 m e minima 1,10 m. Da questo si accede al terrazzo, mentre la parte restante è costituita dal tetto in coppi. La porta per accedere al terrazzo è stata scardinata e i cardini sono mancanti dal muro. Adiacente alla porta vi è il comignolo.

Il terrazzo è spazioso, con parapetto in muratura e ringhiera metallica su lato di Via Flora. La pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, di cui alcune danneggiate. Sulla parete, a destra della porta di accesso al terrazzo, vi è anche un rubinetto dell'acqua. La parte restante è costituita invece dal tetto che ha la pendenza verso ovest.

CLASSE ENERGETICA:



[257,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018-13176 registrata in data 11/05/2018

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 PT-P1-P2-P3	122,73	x	100 %	=	122,73
Legnaia (taverna)	14,73	x	60 %	=	8,84
Sottotetto	6,48	x	40 %	=	2,59
Terrazzo	13,49	x	35 %	=	4,72
Totale:	157,43				138,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata calcolata la superficie lorda dell'appartamento (Consistenza), considerando al 100 % le pareti esterne ed interne, mentre al 50% quelle esterne di confine con altre proprietà. Il vano scala è stato conteggiato una sola volta nella sua proiezione. Il locale definito catastalmente Legnaia, vista la sua reale tipologia, è stato considerato come Taverna. Il terrazzo ed il sottotetto, limitato alla zona calpestabile, sono stati a loro volta moltiplicati per il rispettivo coefficiente d'uso. Il valore commerciale totale così ottenuto, è stato a sua volta moltiplicato per il valore unitario di mercato degli appartamenti della zona. Il Valore di Mercato unitario inserito, tiene conto anche dei seguenti fattori: 1) l'appartamento si sviluppa in altezza su 4 piani ed è senza ascensore; 2) pessimo stato di conservazione; 3) basissima classe energetica; 4) assenza del certificato di abitabili/agibilità.

Il risultato finale che ne deriva dai calcoli di cui sopra, rappresenta dunque il valore di mercato in funzione della quantificazione economica della superficie commerciale, basata sull'identificazione dei prezzi medi ricavati dall'analisi di mercato ponderato con il coefficiente d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,88 x 610,00 = **84.717,72**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.717,72**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.717,72**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il Valore di Mercato unitario degli appartamenti della zona. Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo,



Comune e Ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, Comune di Civitanova Marche. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Montefiore dell'Aso, ed inoltre: Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio di Ascoli Piceno (ex Genio Civile).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	138,88	0,00	84.717,72	84.717,72
				84.717,72 €	84.717,72 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile è da considerarsi indivisibile in due o più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.717,72**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,72**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.717,00**

data 18/05/2018

il tecnico incaricato
Ing. MARCO ROSSETTI

