



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:  
Marche Servizi Giudiziari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Laura Cognigni**

CF:CGNLR68D51G920L  
con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13  
telefono: 0734841144  
fax: 0734841144  
email: arch.laura.cognigni@gmail.com  
PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2015

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a MONTEGIORGIO Contrada Fontesecca 6, quartiere Zona R1-Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO nel Comune di MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **316,06 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Lotto è costituito da un edificio principale e 3 accessori adiacenti, situati in zona extraurbana rispetto il centro cittadino del Comune di Montegiorgio con prevalente destinazione agricola. Costruiti antecedentemente al 1 Settembre 1967, sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2008 con lavori di "Risanamento conservativo e cambio destinazione d'uso". E' inoltre presente una **corte esclusiva di 2.450 mq** dove ricade parzialmente la strada privata di accesso al lotto oggetto di esecuzione, la medesima strada ricade e serve anche le particelle 260 e 33, Foglio 18 del Comune di Montegiorgio. Il lotto dista circa qualche centinaio di metri dalla Contrada Fontesecca e circa un chilometro dalla strada provinciale 37 importante via di comunicazione tra il Comune di Montegiorgio ed i paesi limitrofi.

L'edificio principale è un villa singola di tre piani fuoriterza costituita da due diversi subalterni aventi lo stesso ingresso, il subalterno 2 e 3. Al **PT** si estende il **Subalterno 3**, della superficie commerciale di **146,00 mq** con altezza interna di 3,02 mt, distribuiti su un grande ingresso dov'è posta la scala di accesso ai piani superiori contraddistinti al Subalterno 2, un grande soggiorno, un antibagno e un bagno, cucina e sala da pranzo e un locale caldaia a cui si accede solo esternamente. Al **P1-2** abbiamo il **Subalterno 2** che si è estende complessivamente per una superficie commerciale di **170,06 mq**. Al P1, di altezza pari a 3,12 mt, sono dislocate quattro camere da letto di cui tre con il bagno esclusivo, mentre al P2, con altezza max di 4,51 mt e altezza minima di 3,30 mt, è presente una grande camera con bagno esclusivo e ripostiglio. La villa si presenta in ottimo stato conservativo, sono stati utilizzati materiali di pregio per le finiture dei locali. Il sub 2 e 3 formano quindi una unica abitazione come da progetto presentato in Comune al **PT** è stata modificata la destinazione da magazzino ad abitazione. I lavori risultano completati ma non è mai stata presentata una Variante in corso d'opera, il fine lavori e la richiesta di agibilità.

Nella corte esclusiva sono presenti anche tre accessori, precisamente:

- Il **Subalterno 4**, destinato a magazzino di un solo piano, con una consistenza commerciale di **64,80 mq**, altezza interna massima di 3,00 mt e minima di 2,20 mt., si presenta come una dependance con finitura di abitazione di 60,00 mq con un porticato con struttura in legno e copertura con tegole aperta su tre lati di 42,00 mq. Internamente l'ingresso si affaccia su un lungo corridoio a servizio di un bagno e una zona giorno priva di riscaldamento. Esso si presenta in ottimo stato conservativo con tetto in legno e coppi, finestre e porte in legno.

- Il **Subalterno 5**, di un solo piano avente una consistenza commerciale di **2,30 mq** con altezza interna di 4,00 mt, si presenta come un silos fatiscente in pessimo stato conservativo di 23,00 mq.

- Il **Subalterno 6**, di un solo piano avente una consistenza commerciale di **29,75 mq** con altezza massima di 4,00 mt e altezza minima di 3,50 mt, è un fienile di 119,00 mq parzialmente chiuso con struttura tavolare in legno in buono stato conservativo. Il tetto ha una struttura in legno sormontato da guaina ardesiata.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT h=3,02ml,P1 h=3,12ml,P2 hmax=4,51ml,hmin=3,30ml. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233

Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono di proprietà esclusiva della Sig.ra La particella 261 confina con beni di altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

- foglio 18 particella 261 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233

Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono di proprietà esclusiva della Sig.ra La particella 261 confina con beni di altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.

#### **A.1 deposito artigianale**, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 106 mq, rendita 218,98 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233

Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono di proprietà esclusiva della Sig.ra La particella 261 confina con beni di altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

#### **A.2 deposito artigianale**, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 83 mq, rendita 171,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233

Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono di proprietà esclusiva della Sig.ra La particella 261 confina con beni di altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

Il subalterno 4 al PT, risulta essere accatastato come C/2, categoria riconducibile ad accessori agricoli o cantine, tuttavia, allo stato di fatto, il bene risulta avere le finiture di una dependance non ultimata. E' presente un bagno, per quanto riguarda gli impianti c'è quello elettrico ma non quello di riscaldamento.

#### **A.3 deposito artigianale**, identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233

Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono



di proprietà esclusiva della Sig.ra La particella 261 confina con beni di  
altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

**A.4 altro terreno**, identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 (catasto terreni), indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233  
Coerenze: La particella 261 confina con beni di altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>316,06 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>121,35 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 510.345,39</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 510.345,39</b>
Data della valutazione:	<b>14/09/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile risulta essere libero .

## 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 13/06/2008 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. 87100/15234 di repertorio, iscritta il 17/06/2008 a Fermo ai nn. R.P.1321/R.G.6055, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.



Importo ipoteca: 320.000,00€.

Importo capitale: 160.000,00€.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni costituenti il Lotto 1, Fg. 18, Part.261, Sub. 2-3-4-5-6.

Debitore non datore di Ipoteca Pezzoni Massimo Roberto nato a Milano il 05/03/1963.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/05/2015 a firma di Unep di Fermo ai nn. 1048 di repertorio, trascritta il 28/05/2015 a Fermo ai nn. R.P.2557/R.G.3483, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da procedura esecutiva.

La formalità è riferita solamente a Beni costituenti il Lotto 1, Fg. 18, Part.261, Sub. 2-3-4-5-6

#### 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:

I beni riferiti all'esecuzione non fanno parte di un condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla particella individuata catastalmente sulla particella 261 i proprietari dichiarano nella divisione del 1994 che insitono fabbricati agricoli costruiti in epoca ante 1967.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 13/06/2008), con atto stipulato il 13/06/2008 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. 87099/15233 di repertorio, trascritto il 17/06/2008 a Fermo ai nn. 6054/3780.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di esecuzione ricadenti nel Foglio 18, Particella 261 del Comune di Montegiorgio.

Reg. patrimoniale: Separazione dei beni

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, in forza di Successione Sig. Ercoli Luigi (dal 15/03/1992 fino al 14/06/1994), trascritto il 12/07/1993 a Fermo ai nn. 20 Vol.167.

Il titolo è riferito solamente a Diversi beni tra cui i fabbricati rurali e il terreno contraddistinti al Foglio 18, Particella 261 del Comune di Montegiorgio, oggetto di esecuzione.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di (1/1 proprietà) e (1/3 usufrutto), in forza di Atto di donazione e divisione (dal 14/06/1994 fino al 13/06/2008), con atto stipulato il 14/06/1994 a firma di Notaio Enrico Marchetti ai nn. Repertorio 84 di repertorio, registrato il 29/06/1994 a Fermo ai nn. 1168, trascritto il 20/03/1998 a Fermo ai nn. 2637.1/1994 successivamente n. 2691.1/1994 .

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di esecuzione ricadenti nel Foglio 18, Particella 261.



In forza del suddetto Atto la Sig.ra Mariani Maria dona la sua quota di proprietà ricevuta dalla successione della morte del marito il Sig. Ercoli Luigi, in egual parti ai figli i Sig.ri Ercoli Sergio ed Ercoli Maria, riservandosi la quota di 1/3 usufrutto dei beni. Nello stesso atto i figli accettano la donazione e dividono la proprietà di tutti i beni in egual valore. La porzione oggetto di esecuzione viene assegnata al Sig. Ercoli Sergio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è mai stata comunicato il fine lavori e non è mai stata rilasciata l'agibilità.

L'accessorio magazzino individuato catastalmente come sub 4 è stato ristrutturato con il Permesso di costruire ma non risultano disegni allegati che lo riguardano.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire Pratica Edilizia n.78/2008 **N. 52/2008 PERMESSO DI COSTRUIRE**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Risanamento conservativo e cambio destinazione d'uso, presentata il 12/05/2008 con il n. 7394 di protocollo, rilasciata il 10/11/2008 con il n. 52 prot. 18290 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti al Foglio 18, Particella 261, Subalterni 3-4.

Successivamente l'esecutata la Sig.ra ha presentato una Voltura della suddetta pratica edilizia, in data 6/10/2008 assunta dal Comune di Montegiorgio al Prot. 16381. La comunicazione dell'inizio lavori è del 25/02/2009 con prot. 2890.

D.I.A. N. 141/2008 D.I.A., intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Delimitazione proprietà, recinzione e cancellata, presentata il 06/08/2008 con il n. 13108 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i beni contraddistinti nel Lotto 1.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Il PI è costituito dai seguenti elaborati e da quelli allegati alla variante specifica approvata con D.P.Prov a di Fermo n. 27 del 23.02.2016, l'immobile ricade in zona Zona Agricola E. Norme tecniche di at ione ed indici: Art. 27. Il titolo è riferito solamente al Tutti i beni ricadenti nel Lotto 1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In riferimento alla regolarità edilizia nonché a quella tecnica impiantistica, si evidenzia che ad oggi non è stato presentato il Fine lavori nè è stata richiesta l'Agibilità dei locali oggetto di esecuzione. Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti anche se i lavori sono stati completati.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I divisori interni e le aperture di porte e finestre non sono conformi con il progetto presentato nel 2008. I lavori non sono mai stati conclusi e non è mai stata richiesta l'agibilità. Il sub 3 risulta catastalmente destinato a magazzino ma con la Concessione approvata è stata cambiata la destinazione d'uso in residenziale. (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Scia in Sanatoria completa.

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

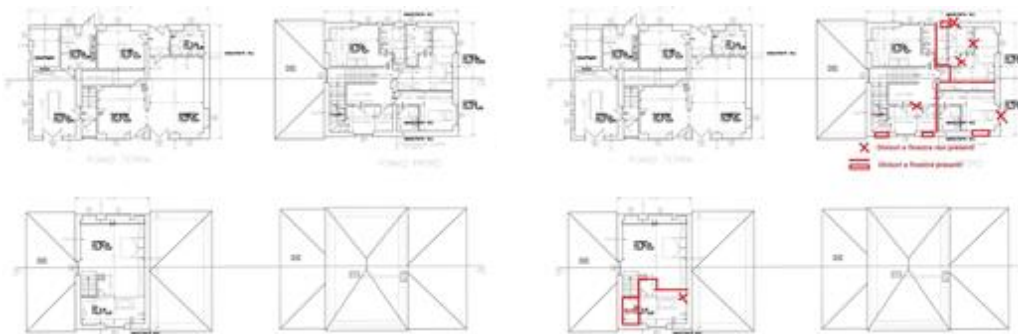
Costi di regolarizzazione:



- Onorario per presentazione SCIA in Sanatoria per modifiche interne ed esterne e oblazione: €3.000,00

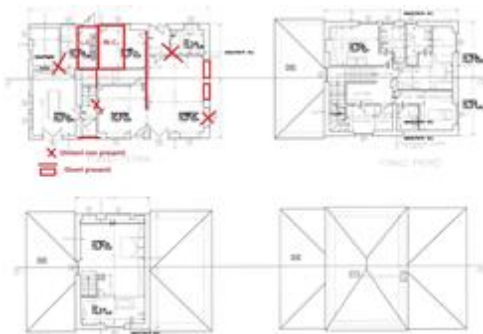
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 18, Particella 261, Subalterni 2-3. Stato di fatto difforme rispetto il progetto presentato in forza del Permesso di Costruire n.52/2008, pratica 78/2008 del 10/11/2008.



Sub.2-3: Progetto presentato nel Permesso di Costruire n.52/2008, pratica 78/2008 del 10/11/2008

Sub.2: Stato di fatto e difformità rispetto il progetto presentato



Sub.3: Stato di fatto e difformità rispetto il progetto presentato

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta alcun progetto grafico relativo al Subalterno 4 nella Concessione del 2008 ma i soli lavori di ristrutturazione. Edificio agricolo costruito in epoca ante '67. (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione della pratica di Scia in Sanatoria completa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per presentazione SCIA in Sanatoria per modifiche interne ed esterne e oblazione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 18, Particella 261, Subalterno 4 destinato a magazzino..

Nel Permesso di Costruire n.52/2008, pratica 78/2008 del 10/11/2008 relativa ai lavori di risanamento conservativo sono previsti i lavori di restauro del Sub.4 senza allegare i disegni relativi alla struttura ed all'edificio. Pertanto il confronto con lo stato di fatto si è reso possibile solo con la planimetria catastale presentata il 04/09/2007.



*Foto identificative del Sub.4 poiché non sono presenti elaborati grafici nel Permesso di Costruire n.52/2008, pratica 78/2008 del 10/11/2008.*



*Foto identificative del Sub.4 poiché non sono presenti elaborati grafici nel Permesso di Costruire n.52/2008, pratica 78/2008 del 10/11/2008.*

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta alcun progetto grafico relativo al Subalterno 6, fienile adiacente l'edificio principale. (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione della pratica di Scia in Sanatoria completa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per presentazione SCIA in Sanatoria per modifiche interne ed esterne e oblazione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 18, Particella 261, Subalterno 6 Destinato a Fienile.

L'accessorio realizzato in epoca antecedente al 1967, ristrutturato ma non previsto nel Permesso di Costruire n.52/2008, pratica 78/2008 del 10/11/2008 relativa ai lavori di risanamento conservativo e cambio destinazione d'uso dei Sub.2-3-4. Non ci sono progetti presentati in epoca antecedente inerenti a questo edificio per cui il confronto dello stato di fatto si è reso possibile con l'accatastamento presentato in data 04/09/2007.



*Foto identificative del Sub.6 poiché non sono presenti elaborati grafici nel Permesso di Costruire n.52/2008, pratica 78/2008 del 10/11/2008*



*Foto identificative del Sub.6 poiché non sono presenti elaborati grafici nel Permesso di Costruire n.52/2008, pratica 78/2008 del 10/11/2008*







*Foto identificative del Sub.6 poiché non sono presenti elaborati grafici nel Permesso di Costruire n.52/2008, pratica 78/2008 del 10/11/2008*

(normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 18, Particella 261, Subalterno 5. Bene costruito in epoca antecedente il 1967 da ristrutturare. Non sono presenti progetti relativi a questo edificio ma il confronto con lo stato di fatto si è reso possibile con l'accatastamento del 04/09/2007.



*Sub.5:Fienile esistente*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In corso d'opera sono stati distribuiti diversamente i locali e sono state spostate o aperte delle finestre, senza poi presentare un nuovo accatastamento. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale di tutti i piani T-1-2 dei Sub.2-3.



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

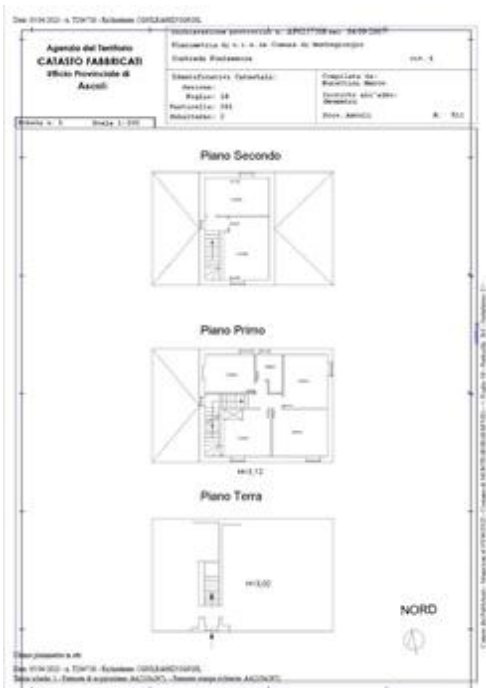
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria catastale di tutti i piani T-1-2 come unico Sub.: €.500,00

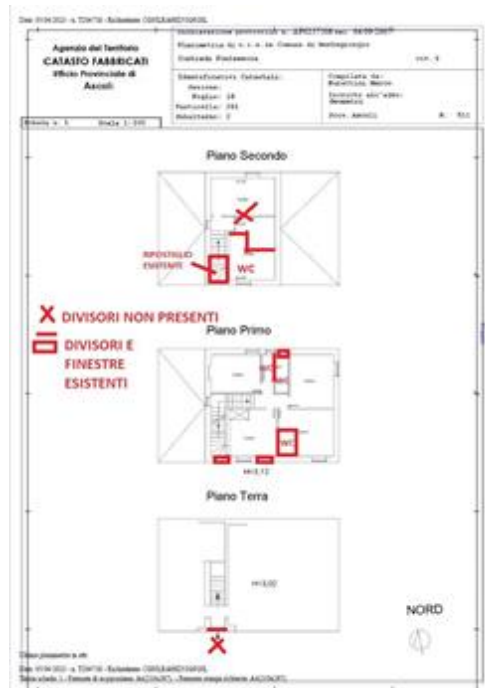
Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 18, Particella 261, Subalterno 2-3.

Il sub.2-3 risultano una unica abitazione con unico ingresso pertanto andrebbero accatastati di nuovo insieme.



SUB.2: Pianta presentata nell'accatastamento del 04/09/2007, prot. AP0257508



SUB.2: Pianta allo stato di fatto

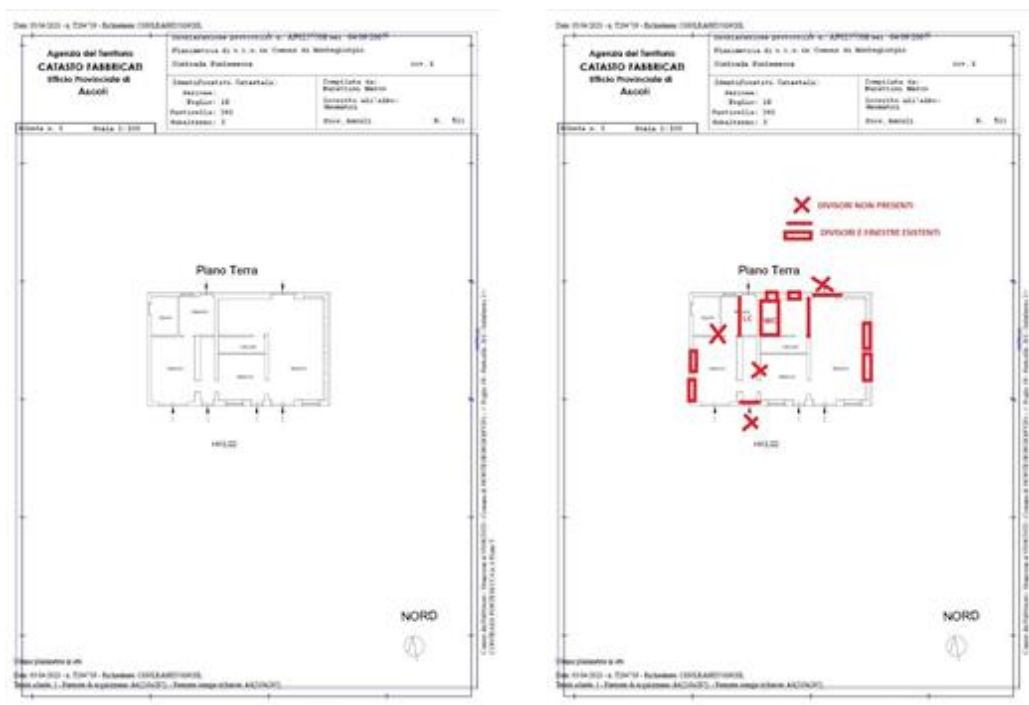


Sovrapposizione MAPPE CATASTO



Estratto di mappa Fg.18 Part.261





*SUB.3: Pianta presentata nell'accatastamento del 04/09/2007,  
prot. AP0257508*

*SUB.3: Pianta allo stato di fatto*

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Questo edificio ante '67 allo stato attuale, sia internamente che esternamente, ha una distribuzione diversa rispetto all'accatastamento presentato il 04/09/2007 e non esistono progetti precedenti. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale del Sub.4.

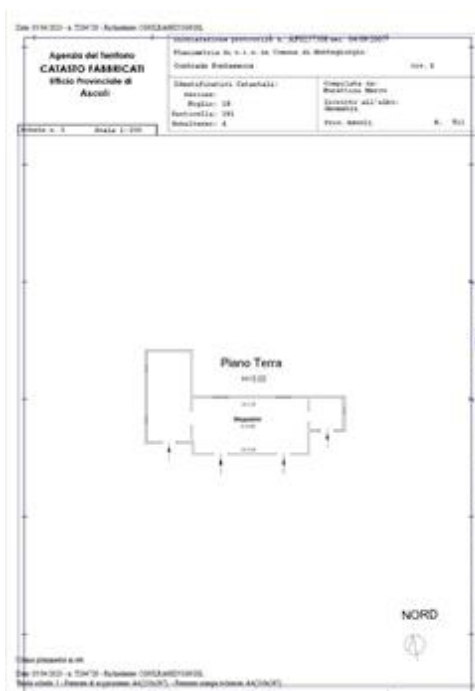
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

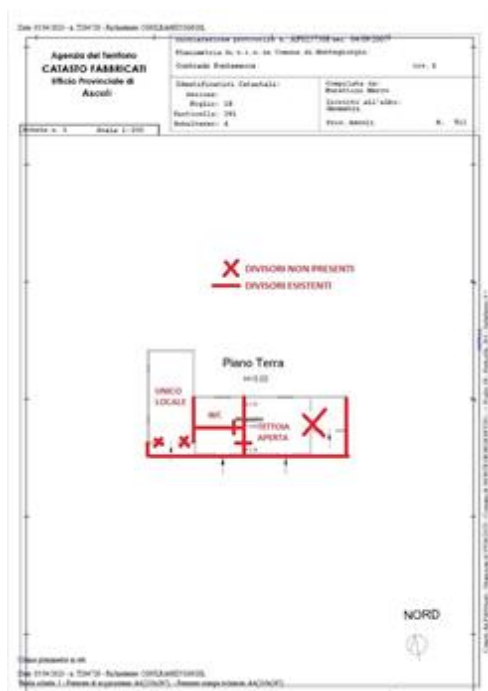
- Presentazione nuova planimetria catastale del Sub.4.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 18, Particella 261, Subalterno 4 magazzino.



SUB.4: Pianta presentata nell'accatastamento del 04/09/2007, prot. AP0257508



SUB.4: Pianta allo stato di fatto

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fienile (Sub.6) costruito in epoca ante '67, allo stato attuale si presenta in maniera diversa rispetto all'accatastamento presentato il 04/09/2007 e non esistono progetti precedenti. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale del Sub.6.

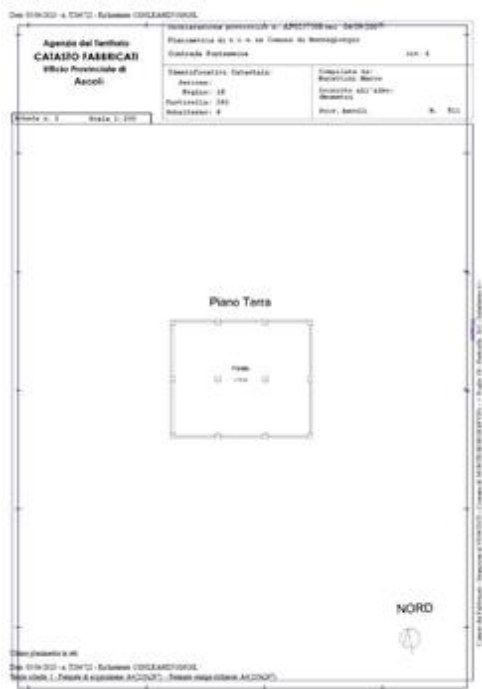
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

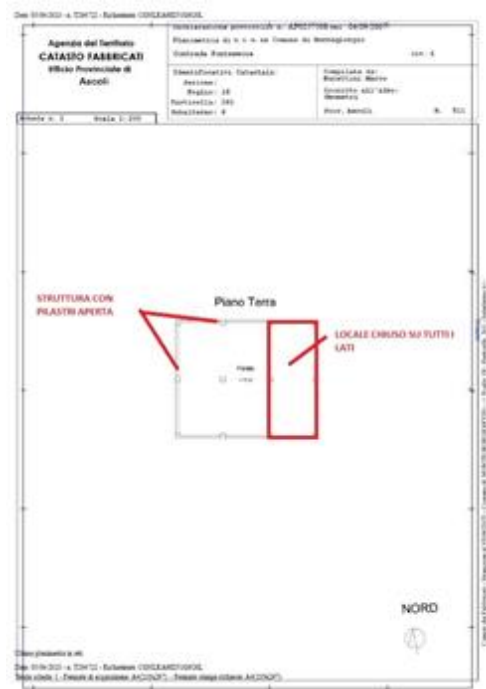
- Presentazione nuova planimetria catastale del Sub.6.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 18, Particella 261, Subalterno 6.



SUB.6: Pianta presentata nell'accatastamento del 04/09/2007, prot. AP0257508



SUB.6: Pianta allo stato di fatto

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato al Foglio 18, Particella 261, Subalterno 5 destinato a fienile.



SUB.5: Pianta presentata nell'accatastamento del 04/09/2007, prot. AP0257508



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



*Stralcio PRG e vincoli, Fg. 18, Part.261*

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla l. n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i beni riferiti al Lotto 1.

I beni riferiti al Lotto 1 sono stati acquistati per la quota 1/1 di piena proprietà dalla Sig.ra

in regime di separazione dei beni, a seguito di Atto di Compravendita del 13/06/2008, Rep. 87099/15233, trascritto il 17/06/2008 ai nn. 6054/3780.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti anche se i lavori sono stati completati.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di conformità degli impianti realizzati: € 1.500,00

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA FONTESECCA 6, QUARTIERE ZONA R1-  
EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO NEL COMUNE DI  
MONTEGIORGIO

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a MONTEGIORGIO Contrada Fontesecca 6, quartiere Zona R1-Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO nel Comune di MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di **316,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il Lotto è costituito da un edificio principale e 3 accessori adiacenti, situati in zona extraurbana rispetto il centro cittadino del Comune di Montegiorgio con prevalente destinazione



agricola. Costruiti antecedentemente al 1 Settembre 1967, sono stati oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2008 con lavori di "Risanamento conservativo e cambio destinazione d'uso". E' inoltre presente una **corte esclusiva di 2.450 mq** dove ricade parzialmente la strada privata di accesso al lotto oggetto di esecuzione, la medesima strada ricade e serve anche le particelle 260 e 33, Foglio 18 del Comune di Montegiorgio. Il lotto dista circa qualche centinaio di metri dalla Contrada Fontesecca e circa un chilometro dalla strada provinciale 37 importante via di comunicazione tra il Comune di Montegiorgio ed i paesi limitrofi.

L'edificio principale è un villa singola di tre piani fuoriterza costituita da due diversi subalterni aventi lo stesso ingresso, il subalterno 2 e 3. Al **PT** si estende il **Subalterno 3**, della superficie commerciale di **146,00 mq** con altezza interna di 3,02 mt, distribuiti su un grande ingresso dov'è posta la scala di accesso ai piani superiori contraddistinti al Subalterno 2, un grande soggiorno, un antibagno e un bagno, cucina e sala da pranzo e un locale caldaia a cui si accede solo esternamente. Al **P1-2** abbiamo il **Subalterno 2** che si estende complessivamente per una superficie commerciale di **170,06 mq**. Al P1, di altezza pari a 3,12 mt, sono dislocate quattro camere da letto di cui tre con il bagno esclusivo, mentre al P2, con altezza max di 4,51 mt e altezza minima di 3,30 mt, è presente una grande camera con bagno esclusivo e ripostiglio. La villa si presenta in ottimo stato conservativo, sono stati utilizzati materiali di pregio per le finiture dei locali. Il sub 2 e 3 formano quindi una unica abitazione come da progetto presentato in Comune al PT è stata modificata la destinazione da magazzino ad abitazione. I lavori risultano completati ma non è mai stata presentata una Variante in corso d'opera, il fine lavori e la richiesta di agibilità.

Nella corte esclusiva sono presenti anche tre accessori, precisamente:

- Il **Subalterno 4**, destinato a magazzino di un solo piano, con una consistenza commerciale di **64,80 mq**, altezza interna massima di 3,00 mt e minima di 2,20 mt., si presenta come una dependance con finitura di abitazione di 60,00 mq con un porticato con struttura in legno e copertura con legno e tegole aperta su tre lati di 42,00 mq. Internamente l'ingresso si affaccia su un lungo corridoio a servizio di un bagno e una zona giorno priva di riscaldamento. Esso si presenta in ottimo stato conservativo con tetto in legno e coppi, finestre e porte in legno.
- Il **Subalterno 5**, di un solo piano avente una consistenza commerciale di **2,30 mq** con altezza interna di 4,00 mt, si presenta come un silos fatiscente in pessimo stato conservativo di 23,00 mq.
- Il **Subalterno 6**, di un solo piano avente una consistenza commerciale di **29,75 mq** con altezza massima di 4,00 mt e altezza minima di 3,50 mt, è un fienile di 119,00 mq parzialmente chiuso con struttura tavolare in legno in buono stato conservativo. Il tetto ha una struttura in legno sormontato da guaina ardesiata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT h=3,02ml, P1 h=3,12ml, P2 hmax=4,51ml, hmin=3,30ml. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 207,36 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233  
Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono di proprietà esclusiva della Sig.ra \_\_\_\_\_ La particella 261 confina con beni di altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.
- foglio 18 particella 261 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 130 mq, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233  
Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono



di proprietà esclusiva della Sig.ra  
altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

La particella 261 confina con beni di

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2008.



*Esterno Subaltermi 2-3*



*Esterno Subalterno 6*



*Esterno Subalterno 4*



*Interno Subalterno 3*



*Interno Subalterno 3*



*Interno Subalterno 2*





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Magliano di Tenna, Piane di Montegiorgio e Piane di Falerone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto Google Maps



Vista dell'ingresso al Lotto1 dalla strada principale "Contrada Fontesecca"



Incrocio tra strada "Contrada Fontesecca" e strada di accesso al Lotto1



Strada di accesso al Lotto1 con vista sul cancello oggetto di DIA



Vista Lotto1 dalla strada principale



Sovrapposizione mappa google e mappa catasto

SERVIZI

negozi al dettaglio  
ospedale

mediocre ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆



luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- **Subalterni 2-3:** insieme costituiscono l'edificio principale oggetto del lotto, una villa singola in ottimo stato conservativo in quanto completamente ristrutturata. E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia alimentata dal bombolone di gpl esterno interrato con impianto a pavimento, integrata nella zona giorno con una piccola stufa a legna, sono inoltre presenti anche l'impianto elettrico ed idraulico. Sono inoltre presenti le predisposizioni per gli impianti di aspirazione e gli impianti fotovoltaici. Gli infissi di porte e finestre sono in legno e vetro anti sfondamento in ottimo stato conservativo, i pavimenti sono prevalentemente in legno di larice con parquet laminato di ottima qualità, nei bagni la pavimentazione è con piastrelle in gres porcellanato. L'edificio mai vissuto si presenta complessivamente in ottimo stato.

- **Subalterno 4:** Dependance ristrutturata priva di riscaldamento con impianto idrico ed elettrico. Finiture di porte e finestre in legno in ottimo stato conservativo con pavimentazione interamente in parquet laminato di ottima qualità.

- **Subalterno 5:** Silos fatiscente costruito in muratura in pessime condizioni di manutenzione, privo di qualsiasi impianto.

- **Subalterno 6:** Fienile ristrutturato in buono stato conservativo, con pavimentazione in cemento e pareti in legno. Nella porzione chiusa è presente l'impianto elettrico e gli infissi di porte e finestre sono in legno. Il porticato ha una struttura coperta in legno.

## Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* Cancellone non motorizzato a doppia anta realizzato in Ferro e rete plastificata verde con apertura a battente. La recinzione della proprietà è stata realizzata utilizzando pali di legno con diametro di 80 mm con interasse di 2 metri con rete plastificata verde.

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* Finestre realizzati in Legno e vetro antisfondamento. In riferimento al Sub.2-3

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* Porte interne realizzati in Legno massello. In riferimento ai Subalterni 2-3

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in coppi. In riferimento ai Subalterni 2-3

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in Costituite in laterizio con coibentazione in si , il rivestimento è realizzato in Mattoni faccia a vista, parzialmente tinteggiate di color giallo. In riferimento ai Subalterni 2-3

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet laminato inchiodato in tutta la villa e gres porcellanato nei bagni. In riferimento ai Subalterni 2-3

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* Porte e finestre realizzati in legno e vetro. In riferimento al Subalterno 4.

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in coppi con coibentazione in si. In riferimento al Subalterno 4.

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in mattoni faccia a vista tinteggiati color bianco con coibentazione in si. In riferimento al Subalterno 4.

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*pavimentazione interna:* realizzata in parquet inchiodato. In riferimento al Subalterno 4.

*infissi esterni:* porte e finestre realizzati in legno. In riferimento al Subalterno 4.

*manto di copertura:* realizzato in guaina ardesiata con coibentazione in si. In riferimento al Subalterno 6.

*pareti esterne:* costruite in Legno con coibentazione in no. In riferimento al Subalterno 6.

Degli Impianti:

*elettrico:* conformità: In attesa del Fine Lavori e Agibilità.. In riferimento ai Subalterni 2-3

*fognatura:* Con fossa Imhoff conformità: In attesa del Fine Lavori e Agibilità.. In riferimento ai Subalterni 2-3

*idrico:* , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: In attesa del Fine Lavori e Agibilità.. In riferimento ai Subalterni 2-3.

*telefonico:* conformità: In attesa del Fine Lavori e Agibilità.. In riferimento ai Subalterni 2-3.

*elettrico:* conformità: In attesa del Fine Lavori e Agibilità.. In riferimento al Subalterno 4.

*idrico:* , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: In attesa del Fine Lavori e Agibilità.. In riferimento al Subalterno 4.

*elettrico:* conformità: In attesa del Fine Lavori e Agibilità.. In riferimento al Subalterno 6.

Delle Strutture:

*copertura:* a 4 falde con struttura ventilata in abete con manto di coppi costruita in legno. In riferimento ai subalterni 2-3

*scale interne:* realizzate in cemento armato con rivestimento in marmo ; il servoscala è no. In riferimento ai Subalterni 2-3

*solai:* travi in legno e soletta in cemento armato. In riferimento ai Subalterni 2-3.

*strutture verticali:* costruite in Muratura portante. In riferimento ai Subalterni 2-3.

*copertura:* a doppia falda costruita in struttura in legno e manto di copertura in coppi. In riferimento al Subalterno 4.

*fondazioni:* platea costruite in cemento armato. In riferimento al Subalterno 4.

*strutture verticali:* costruite in legno. In riferimento al Subalterno 6.

buono 

eccellente 

buono 

eccellente 

eccellente 

eccellente 

eccellente 

eccellente 

eccellente 

buono 

eccellente 

eccellente 

eccellente 

eccellente 

eccellente 

eccellente 

buono 





*Collettore generale Subalterni 2-3*



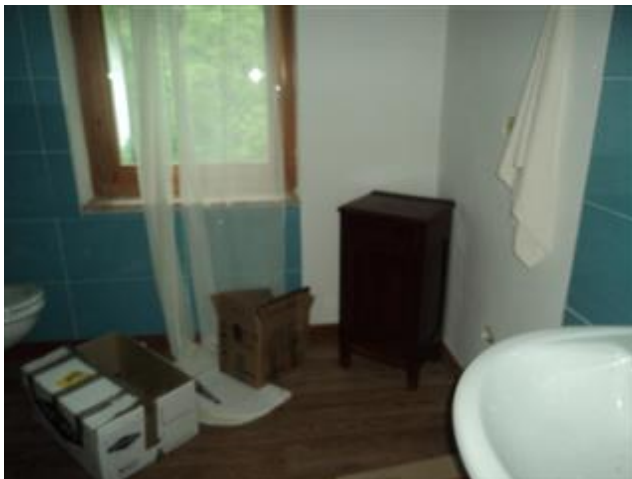
*Interno copertura Subalterni 2-3*



*Interno Subalterni 2-3*



*Interno Subalterno 4*



*Bagno Subalterno 4*



*Quadro generale Subalterni 2-3*

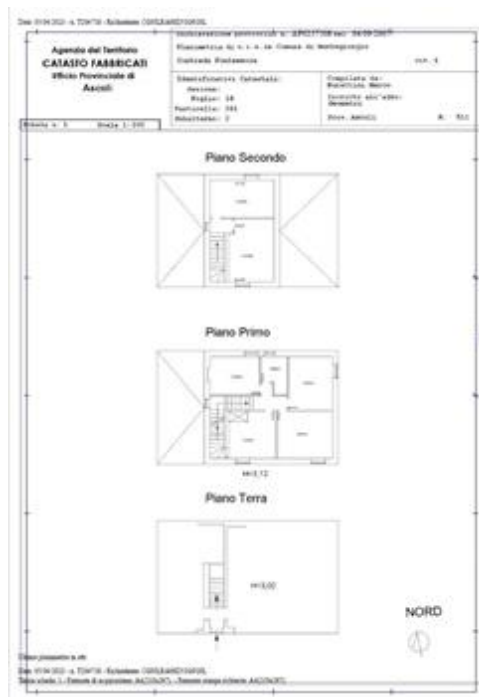
CONSISTENZA:

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

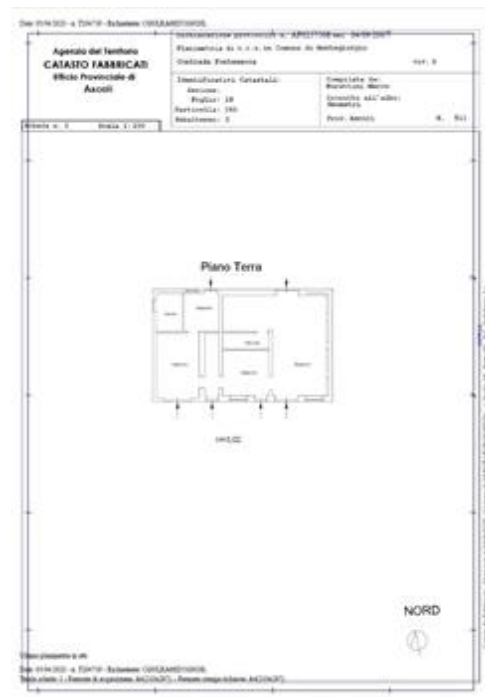


Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.2: Villetta singola distribuita al P1-2	170,06	x	100 %	=	170,06
Sub.3: Villetta singola distribuita al PT	146,00	x	100 %	=	146,00
<b>Totale:</b>	<b>316,06</b>				<b>316,06</b>



Planimetria Subalterno 2



Planimetria Subalterno 3

**ACCESSORI:**

**deposito artigianale**, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 106 mq, rendita 218,98 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233

Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono di proprietà esclusiva della Sig.ra

La particella 261 confina con beni di

altri proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.6: Fienile	119,00	x	25 %	=	29,75
<b>Totale:</b>	<b>119,00</b>				<b>29,75</b>





Subalterno 6



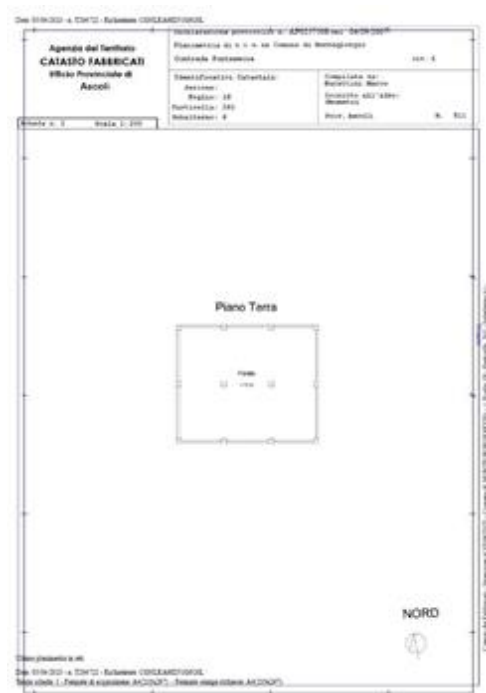
Subalterno 6



Subalterno 6



Subalterno 6



Planimetria Sub.6

**deposito artigianale**, identificato con il numero 3.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 83 mq, rendita 171,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT, intestato a \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233

Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono di proprietà esclusiva della Sig.ra ' La particella 261 confina con beni di altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

Il subalterno 4 al PT, risulta essere accatastato come C/2, categoria riconducibile ad accessori agricoli o cantine, tuttavia, allo stato di fatto, il bene risulta avere le finiture di una dependance non ultimata. E' presente un bagno, per quanto riguarda gli impianti c'è quello elettrico ma non quello di riscaldamento.

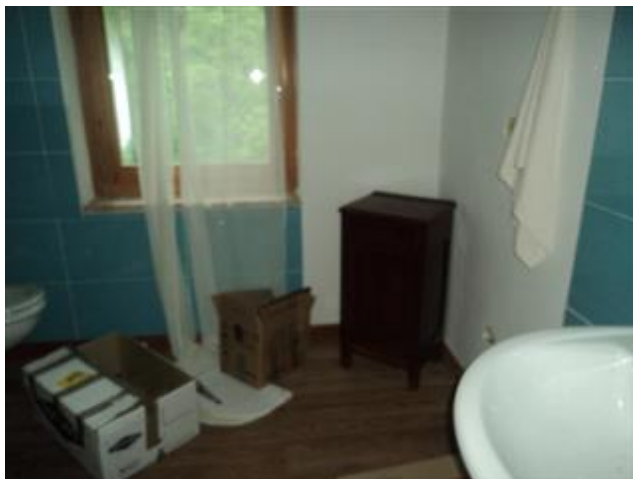
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.4: Magazzino con tettoia	81,00	x	80 %	=	64,80
<b>Totale:</b>	<b>81,00</b>				<b>64,80</b>



*Esterno Subalterno 4*



*Esterno Subalterno 4*



*Interno Subalterno 4*



*Interno Subalterno 4*





Interno Subalterno 4



Planimetria Sub.4

**deposito artigianale**, identificato con il numero 4.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233

Coerenze: Il bene ricade all'interno della particella 261 la cui corte e tutti i beni presenti sono di proprietà esclusiva della Sig.ra

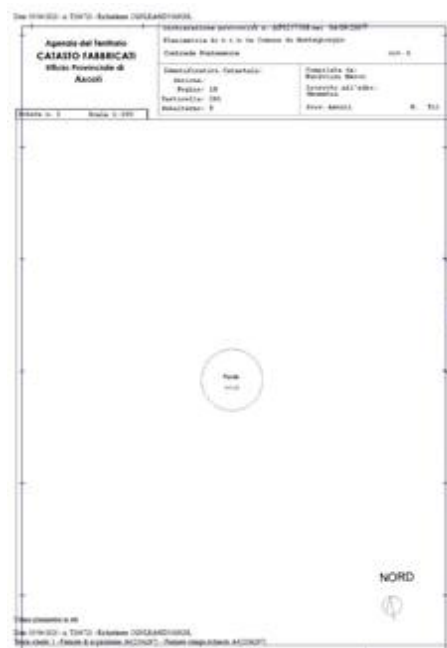
La particella 261 confina con beni di

altri proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.5: Silos fatiscente	23,00	x	10 %	=	2,30
<b>Totale:</b>	<b>23,00</b>				<b>2,30</b>



Subalterno 5, silos fatiscente



Planimetria Sub.5

**altro terreno**, identificato con il numero 4.





## Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 (catasto terreni), indirizzo catastale: Contrada Fontesecca n.6, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita del 13/06/2008 Rep.n. 87099/15233  
Coerenze: La particella 261 confina con beni di altrui proprietà contraddistinti dalle particelle 496-380-377-247-248-416-260.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ente Urbano Fg. 18, Particella 261	2.450,00	x	1 %	=	24,50
<b>Totale:</b>	<b>2.450,00</b>				<b>24,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/09/2023

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Proprietà rustica in vendita, 3 piani, 5 bagni, Costruita nel 1990 in buono stato.

Indirizzo: Strada Provinciale Montegiorgio

Superfici principali e secondarie: 323

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 420.000,00 pari a 1.300,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 399.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq

Distanza: 2,000.00 m

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/09/2023

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Casa indipendente in vendita su un piano con 3 bagni, Costruita nel 1978 in buono stato.

Indirizzo: Via Faleriense

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 360.000,00 pari a 1.440,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 342.000,00 pari a 1.368,00 Euro/mq

Distanza: 5,400.00 m

## COMPARATIVO 3



Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 12/09/2023  
 Fonte di informazione: Idealista.it  
 Descrizione: Rustico e casale disposti su tre livelli con 2 bagni, in buono stato conservativo  
 Indirizzo: Contrada Cerreto  
 Superfici principali e secondarie: 200  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 995,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 189.050,00 pari a 945,25 Euro/mq  
 Distanza: 7,000.00 m

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi (08/09/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Montegiorgio in zona R1/Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO nell'anno 2022

Offerta: Ville e villini in ottimo stato

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsino immobiliare (08/09/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Montegiorgio in zona R1/Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO nell'anno 2022

Offerta: Ville e villini in ottimo stato

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 756,00

Valore massimo: 1.043,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale è stata calcolata mediante le indicazioni dell'Agenzia dell'Entrate previste nel Manuale della Banca Dati delle quotazioni OMI.

Il Lotto 1 è costituito dal CORPO A, villa singola distribuita ai piani T-1-2 (sub.2-3) con annessi n.3 accessori: magazzino con tettoia (Sub. 4), Silos fatiscente (Sub.5) e fienile (Sub.6) con annessa corte esclusiva, la cui superficie commerciale complessiva è stata calcolata come segue:

**- Subalterni 2-3:****Sub.3\_PT:** 15,25 mt x 9,60 mt = **146,00 mq;****Sub.2\_P1:** 11,30 mt x 9,60 mt = 108,76 mq; **P2:** 6,38 mt x 9,60 mt = 61,30 mq; P1 + P2 = **170,06 mq**

**Superficie commerciale complessiva Sub.2-3=** 146,00 mq + 170,06 mq = **316,06 mq** x 1.191,89 €/mq= **376.709,32 € Valore commerciale Villa singola Subalterni 2-3**

**- Subalterno 4** Superficie Magazzino: (7,60 mt x 4,60 mt)+(5,00 mt x 5,00 mt) = **60,00 mq;**  
 Superficie Tettoia: 50% (5,00 mt x 8,40 mt) = **21,00 mq**

**Superficie commerciale complessiva Sub.4=** **81,00 mq** x 953,512 €/mq = **77.234,58 € Valore commerciale Subalterno 4**

**- Subalterno 5** Superficie Silos: 23,00 mq (sup. catastale) = **23,00 mq** x 119,18 €/mq = **2.741,25 € Valore commerciale Subalterno 5**

**- Subalterno 6** Superficie Fienile: 119,00 mq (sup. catastale) = **119,00 mq** x 297,9725 €/mq = **35.458,83 € Valore commerciale Subalterno 6**



- **Corte esclusiva** Superficie particella 261: 2.840,00 mq - superficie coperta degli edifici (146,00mq villa, + 102,00mq magazzino con tettoia, +23,00mq silos, +119,00mq fienile)= **2.450,00 mq** x 11,91 €/mq= **29.201,41 € Valore commerciale Corte esclusiva**

**Valore commerciale complessiva degli accessori** = 77.234,58 € subalterno4 + 2.741,25 € subalterno5 + 35.458,83 € subalterno6 + 29.201,41 € corte esclusiva= **144.636,07 €**

**Valore commerciale villa singola**= Subalterni 2-3= **376.709,32 €**

**Valore commerciale complessivo LOTTO 1**= **376.709,32 € Valore subalterni 2-3 + 144.636,07 € Valore subalterni 4-5-6 e corte esclusiva = 521.345,39 €**

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	399.000,00	342.000,00	189.050,00
Consistenza	437,41	323,00	250,00	200,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.300,31	1.440,00	995,00
Livello di piano	10,00	8,00	10,00	6,00
Manutenzione	10,00	8,00	8,00	6,00
Servizi igienici	10,00	10,00	7,00	5,00
Qualità	10,00	8,00	9,00	5,00
Zona	6,00	8,00	9,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	332,50	285,00	157,54
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	945,25	945,25	945,25
Livello di piano	2 %	7.980,00	6.840,00	3.781,00
Manutenzione	2 %	7.980,00	6.840,00	3.781,00
Servizi igienici	2 %	7.980,00	6.840,00	3.781,00
Qualità	2 %	7.980,00	6.840,00	3.781,00
Zona	2 %	7.980,00	6.840,00	3.781,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		399.000,00	342.000,00	189.050,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		108.146,05	177.149,30	224.411,80
Livello di piano		15.960,00	0,00	15.124,00
Manutenzione		15.960,00	13.680,00	15.124,00
Servizi igienici		0,00	20.520,00	18.905,00
Qualità		15.960,00	6.840,00	18.905,00



Zona	-15.960,00	-20.520,00	3.781,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>539.066,05</b>	<b>539.669,30</b>	<b>485.300,80</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **521.345,39**

Divergenza: 10,07% < **10,1%**

La commerciabilità del bene è ottima considerato lo stato di manutenzione degli edifici, le finiture di pregio, la qualità degli impianti nonché le caratteristiche costruttive.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	316,06	x	1.191,89	=	<b>376.709,32</b>
Valore superficie accessori:	121,35	x	1.191,89	=	<b>144.636,07</b>
					<b>521.345,39</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 521.345,39**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 521.345,39**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

- critero comparativo di mercato
- critero dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali: -principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale; -principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato:

- Geopoi Zona R1-Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO nel Comune di MONTEGIORGIO, Ville e Villini, Destinazione: Residenziale in ottimo stato conservativo.
- Borsino Immobiliare Zona R1-Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO nel Comune di MONTEGIORGIO, Ville e Villini, Destinazione: Residenziale in ottimo stato conservativo.
- Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Montegiorgio, osservatori del mercato immobiliare Geopoi e Borsino immobiliare, ed inoltre: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

#### 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	villa singola	316,06	121,35	521.345,39	521.345,39
				<b>521.345,39 €</b>	<b>521.345,39 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 510.345,39**

**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: **€. 510.345,39**

data 14/09/2023

il tecnico incaricato  
Laura Cognigni



**TRIBUNALE DI FERMO\_ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**LOTTO 1\_Documentazione Fotografica Fabbricato**

Esecuzione Immobiliare n.85 del 2015 contro Sig. I  
Immobile sito in Località Fontesecca n°6  
nel Comune di Montegiorgio (FM)



Strada di accesso



Cancello ingresso



Esterno fabbricato



Ingresso fabbricato PT sub 3



Ingresso fabbricato PT sub 3



Spogliatoio PT sub 3



**TRIBUNALE DI FERMO\_ESECUZIONI IMMOBILIARI  
LOTTO 1\_Documentazione Fotografica Fabbricato**

Esecuzione Immobiliare n.85 del 2015 contro Sig.  
Immobile sito in Località Fontesecca n°6  
nel Comune di Montegiorgio (FM)



Bagno PT sub 3

Soggiorno PT sub 3



Cucina PT sub 3

Cucina PT sub 3



Bagno PT sub 3

Scala collegamento PT-P1



**TRIBUNALE DI FERMO\_ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**LOTTO 1\_Documentazione Fotografica Fabbricato**

Esecuzione Immobiliare n.85 del 2015 contro Sig  
Immobile sito in Località Fontesecca n°6  
nel Comune di Montegiorgio (FM)



Camera 1 P1 sub 2



Bagno della Camera 1 P1 sub 2



Camera 2 P1 sub 2



Bagno della Camera 2 P1 sub 2



Camera 3 P1 sub 2



Bagno della Camera 3 P1 sub 2





**TRIBUNALE DI FERMO\_ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**LOTTO 1\_Documentazione Fotografica Fabbricatc**

Esecuzione Immobiliare n.85 del 2015 contro Sig.  
Immobile sito in Località Fontesecca n°6  
nel Comune di Montegiorgio (FM)



Pianerottolo P1 sub 2 con scala collegam. P1-P2



Camera 4 P2 sub 2 particolare tetto



Camera 4 P2 sub 2



Bagno della Camera 4 P2 sub 2



Magazzino Sub.4 copertura



Magazzino PT Sub.4 tettoia



**TRIBUNALE DI FERMO\_ESECUZIONI IMMOBILIARI  
LOTTO 1\_Documentazione Fotografica Fabbricato**

Esecuzione Immobiliare n.85 del 2015 contro Sig.  
Immobile sito in Località Fontesecca n°6  
nel Comune di Montegiorgio (FM)



Magazzino PT Sub.4 ingresso e particolare tetto



Magazzino PT Sub.4 bagno



Magazzino PT Sub.4



Magazzino PT Sub. 4



Fienile PT Sub.6 copertura



Fienile PT Sub.6 tettoia



**TRIBUNALE DI FERMO\_ESECUZIONI IMMOBILIARI  
LOTTO 1\_Documentazione Fotografica Fabbricato**

Esecuzione Immobiliare n.85 del 2015 contro Sig.  
Immobile sito in Località Fontesecca n°6  
nel Comune di Montegiorgio (FM)



Fienile PT Sub.6 interno e particolare tetto



Fienile PT Sub.6 interno



Esterno silos sub 5



Esterno fabbricato principale



Particolare collettore



Particolare quadro elettrico

