



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 73/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

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

GIUDICE:  
DOTT.SSA LUCIA ROCCHI

CUSTODE:  
MSG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V

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

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniaferroni.arch@gmail.com

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTEGRANARO VIA BENEDETTO CROCE 42, della superficie commerciale di **139,40** mq per la quota di:

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

L'IMMOBILE SI TROVA IN UN QUARTIERE RESIDENZIALE E PERIFERICO DI MONTEGRANARO, UN POSTO MOLTO TRANQUILLO CHE GODE DELLA BELLA VISTA SULLE CAMPAGNE CIRCOSTANTI. LO STESSO È STATO COSTRUITO AGLI INIZI DEGLI ANNI '70, IMMOBILE A TRE PIANI PIÙ UNO SOTTOTETTO, COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO CHE ACCOGLIE IN PARTE I BOX AUTO E IN PARTE UN GRANDE PORTICATO CON VISTA PANORAMICA; AL PIANO TERRA E PRIMO VI SONO QUATTRO APPARTAMENTI, AL PIANO SOTTOTETTO VI SONO QUATTRO SOFFITTE, OGNUNA LEGATA AD UN APPARTAMENTO. NON VI È UN CONDOMINIO COSTITUITO. I BOX AUTO, SONO COLLEGATI AGLI APPARTAMENTI DI RIFERIMENTO ATTRAVERSO LA SCALA CONDOMINIALE INTERNA, CHE VA A SERVIRE TUTTI I PIANI DELLA PALAZZINA. LA PALAZZINA CHE HA UNA STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO È RIFINITA CON MATTONE ROSSO FACCIAVISTA, TETTO COPERTO IN LATERIZIO ROSSO PERSIANE E INFISSI ESTERNI IN LEGNO BIANCO.

LA PALAZZINA È RECINTATA IN PARTE, HA UN CANCELLO PEDONALE CHE DA ACCESSO ALLA PORTA CONDOMINIALE DEL VANO SCALE DA VIA BENEDETTO CROCE E UNA RAMPA CARRABILE SUL LATO SUD, CHE DALLA MEDESIMA VIA CONDUCE AL PORTICO E AI BOX AUTO POSTI AL PIANO SEMINTERRATO.

ATTUALMENTE TUTTO L'IMMOBILE RISULTA DISABITATO, IN QUANTO È STATO INTERESSATO DAL SISMA DEL 24/08/2016, QUINDI SU DI ESSO VI È UNA ORDINANZA N 197 DEL 12/12/2016 DEL SINDACO DI MONTEGRANARO, CHE DICHIARA NON UTILIZZABILE L'IMMOBILE PER LE SEGUENTI MOTIVAZIONI : LE COLONNE IN CALCESTRUZZO ARMATO AL PIANO PILOTIS (PORTICATO) PRESENTANO EVIDENTI SEGNI DI DISTACCO DEI COPRIFERRI CON CARBONATAZIONE DEL CEMENTO E CORROSIONE DELLE ARMATURE SOTTOSTANTI. QUESTI FENOMENI HANNO CAUSATO LA PERDITA GENERALIZZATA DELL'EFFICENZA DELLA STRUTTURA E LA PROGRESSIVA RIDUZIONE DEL LIVELLO DI SICUREZZA DELL'EDIFICIO. DURANTE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE, IL CTU VENIVA A CONOSCENZA CHE LO STESSO SAREBBE STATO INTERESSATO A BREVE DA UNA PRATICA SISMA PER ACCEDERE AI FONDI PER LA RICOSTRUZIONE, AFFIDATA ALL'ING. DANIELE ULISSI PER IL RIPRISTINO DEI



**DANNI CAUSATI DALL'EVENTO. CIRCOSTANZA NON CONFERMATA AL MOMENTO DELL'ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI DI MONTEGRANARO, AVVENUTA IN DATA 20/04/2023. NOTIZIA CONFERMATA POI, DALLO STESSO INGEGNERE INCARICATO PER LA REDAZIONE DELLA PRATICA, SOLO VERBALMENTE, IL QUALE STIMA COME TEMPI DI CONSEGNA PRESSO L'USR DELLA PRATICA SISMA E SUPERBONUS, FINE MARZO 2024.**

**L'APPARTAMENTO OGGETTO DI PERIZIA SI TROVA AL PIANO TERRA E VI SI ACCEDE DA SCALA CONDOMINIALE. COSÌ COMPOSTO : INGRESSO, CON ANTIBAGNO E BAGNO DELLA ZONA GIORNO, SOGGIORNO, PRANZO E CUCINA, CON TRE BALCONI. LA ZONA NOTTE SEPARATA DALLA GIORNO CON UNA PORTA A VETRI È COMPOSTA DA UN BAGNO E TRE CAMERE DA LETTO. GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO, LE FINESTRE PURE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO, LA ZONA GIORNO HA PAVIMENTI IN CERAMICA, LA ZONA NOTTE IN PARQUET. LA CALDAIA È ALLOGGIATA NEL BALCONE (CHIUSO DA VETRATE IN ALLUMINIO) AL QUALE SI ACCEDE DALLA CUCINA, LA STESSA ALIMENTA L'ACQUA CALDA SANITARIA E I TERMOSIFONI IN GHISA. GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO TUTTI RISALENTI ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE DEL PALAZZO, 1973. LE UTENZE SONO TUTTE CHIUSE IN QUANTO L'APARTAMENTO È DISABITATO. BAGNI E CUCINA SONO PIASTRELLATI A 2 METRI. L'APPARTAMENTO RISULTA COMPLETAMENTE ARREDATO.**

**L'INTERO EDIFICIO SI TROVA IN PESSIME CONDIZIONI E IN STATO DI ABBANDONO, DIVERSE COLONNE DEL PIANO SEMINTERRATO PRESENTANO AMMALORAMENTI CON DISTACCO DEI COPRIFERRI DEI PILASTRI ARMATI DELLA STRUTTURA PORTANTE.**

**ANCHE ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO VI SONO EVIDENTI SEGNI DELL'ULTIMO EVENTO SISMICO, INSIEME A SEGNI DI EFFRAZIONE, QUINDI ALCUNE FINESTRE ROTTE CON VETRI SPACCATI.**

**ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO È UNA SOFFITTA CHE SI TROVA AL PIANO TERZO SOTTOTETTO, RAGGIUNGIBILE DALLA SCALA CONDOMINIALE, ALL'INTERNO VI È UN CAMINETTO A LEGNA, UNA ZONA DELLA STESSA PARI A CIRCA 8 MQ HA UN'ALTEZZA SUPERIORE A 180 CM, POI IL RESTO DELLO SPAZIO VA IN SPIOVENZA SINO AD UNA ALTEZZA MINIMA DI 1 METRO.**

**FA PARTE INOLTRE DI QUESTO LOTTO UN BOX AUTO AL PIANO SEMINTERRATO DI CIRCA 20 MQ, CON UN GIRO DI FINESTRE A NASTRO ALTE SU DUE LATI DELLE PARETI, QUELLE FUORI TERRA, LATO SUD. ALLO STESSO SI ACCEDE DA RAMPA CHE DA VIA BENEDETTO CROCE CONDUCE AL PORTICO SEMINTERRATO E QUINDI AL BOX. DAL PORTICO PARTE UNA SCALA CONDOMINIALE INTERNA CHE ARRIVA AGLI APPARTAMENTI FINO POI ALLE SOFFITTE.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-TERRA - SECONDO, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 450 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del



08/06/2018 Pratica n. AP0045371 in atti dal 08/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15060.1/2018)

- foglio 16 particella 450 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE , piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2018 Pratica n. AP0045367 in atti dal 08/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15056.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

**A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 450 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2018 Pratica n. AP0045371 in atti dal 08/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15060.1/2018)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>139,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>14,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.520,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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**, stipulata il 29/01/2004 a firma di MOSCETTA PIERGIORGIO ai nn. 87472/8089 di repertorio, iscritta il 04/02/2004 a FERMO ai nn. 949/179, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 160.000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/01/2004 a firma di MOSCETTA PIERGIORGIO ai nn. 87472/8089 di repertorio, iscritta il 30/01/2024 a FERMO ai nn. 79/1045, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/07/2021 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 896 di repertorio, trascritta il 16/09/2021 a FERMO ai nn. 7717/6014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO PER CAUSA DI MORTE , trascritta il 09/03/2020 a FERMO ai nn. 1760/1217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

DEVOLUZIONE PER LEGGE DRSCLD77S45G920Y - EREDE - FIGLIO/A  
DRSLBT82L44G920E - EREDE - FIGLIO/ A

## 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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di SUCCESSIONE LEGALE DI ERADITA' (dal 26/02/2014), con atto stipulato il 04/03/2020 ai nn. 12045/88888 di repertorio, trascritto il 09/03/2020 a FERMO ai nn. 1760/1217.

Accettazione di eredità con beneficio di inventario emessa dal TRIBUNALE DI FERMO il 12/05/2014, rep. 484/2014, trascritta presso la Conservatoria di Fermo addi' 28/05/2014 ai



nn.3751/2754

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/07/1977 fino al 26/02/2014), con atto stipulato il 18/07/1977 a firma di ADRIANO IACOPINI NOTAIO ai nn. 31234 di repertorio, trascritto il 03/08/1977 a FERMO ai nn. 3511/2902

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**L'IMMOBILE RISULTA NON UTILIZZATO IN QUANTO DICHIARATO INAGIBILE A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 2016 CON ORDINANZA DEL SINDACO DI MONTEGRANARO N.197 DEL 12/12/2016 PROT. N. 19714 CHE ORDINA IL DIVIETO DI UTILIZZO DELL'INTERO EDIFICIO.**

**SCHEDA FAST IN DATA 23/11/2016 CON ESITO FINALE EDIFICIO NON UTILIZZABILE**

**RILEVAMENTO AEDES IN DATA 04/01/2017 REDATTA DALL'ING. DANIELE ULISSI CON GIUDIZIO DI EDIFICIO DI CATEGORIA "E" INAGIBILE**

**A SEGUITO DI COLLOQUIO TELEFONICO CON L'ING ULISSI È EMERSO CHE IL PROGETTO PER LA RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO, CON RELATIVO PROCEDIMENTO PER LA RICHIESTA DI FINANZIAMENTO AI FINI DELLA RICOSTRUZIONE PRIVATA, SARÀ PRESENTATO ALL'USR PER FINE MARZO 2024, AL MOMENTO DELLA PERIZIA NIENTE È UFFICIALIZZATO.**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **109/1973** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 10/01/1973, rilasciata il 24/03/1973 con il n. 222 di protocollo, agibilità del 30/12/1975 con il n. 109/73 di protocollo

SANATORIA EDILIZIA N. **2017/122** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIFFORMITA' PROSPETTICHE E DIMENSIONALI, presentata il 24/08/2017 con il n. 2017/160450 di protocollo, rilasciata il 26/08/2017 con il n. 2017/160450 di protocollo.

DETTO PERMESSO IN SANATORIA ART. 36 DPR 6.6.2001DETTA LE SEGUENTI PRESCRIZIONI : LA RIPARAZIONE DEI DANNI A SEGUITO DELLA CRISI SISMICA DEL 24/08/2016, AL PIANO SEMINTERRATO DOVRANNO ESSERE RIPRISTINATE LE ALTEZZE AUTORIZZATE CON LA CONCESSIONE EDILIZIA 109/1973. NELLA RELAZIONE TECNICA DEL PERMESSO DI SANATORIA VIENE SPECIFICATO CHE LA MAGGIOR VOLUMETRIA DEL PIANO SEMINTERRATO E' DOVUTA ALLA NON REALIZZAZIONE DEGLI STATI DI FINITURA DEL PIANO DEI GARAGE (VESPAIO CARRABILE). LA VOLUMETRIA VERRA' RIPORTATA AI SUOI LIMITI NELLA FASE SUCCESSIVA DI LAVORAZIONI CHE SI SONO RESE NECESSARIE A SEGUITO DEI DANNI CAUSATI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 2016.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA BENEDETTO CROCE 42

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO VIA BENEDETTO CROCE 42, della superficie commerciale di **139,40** mq per la quota di:

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

**L'IMMOBILE SI TROVA IN UN QUARTIERE RESIDENZIALE E PERIFERICO DI MONTEGRANARO, UN POSTO MOLTO TRANQUILLO CHE GODE DELLA BELLA VISTA SULLE CAMPAGNE CIRCOSTANTI. LO STESSO È STATO COSTRUITO AGLI INIZI DEGLI ANNI '70, IMMOBILE A TRE PIANI PIÙ UNO SOTTOTETTO, COMPOSTO DA UN PIANO SEMINTERRATO CHE ACCOGLIE IN PARTE I BOX AUTO E IN PARTE UN GRANDE PORTICATO CON VISTA PANORAMICA; AL PIANO TERRA E PRIMO VI SONO QUATTRO APPARTAMENTI, AL PIANO SOTTOTETTO VI SONO QUATTRO SOFFITTE, OGNUNA LEGATA AD UN APPARTAMENTO. NON VI È UN CONDOMINIO COSTITUITO. I BOX AUTO, SONO COLLEGATI AGLI APPARTAMENTI DI RIFERIMENTO ATTRAVERSO LA SCALA CONDOMINIALE INTERNA, CHE VA A SERVIRE TUTTI I PIANI DELLA PALAZZINA. LA PALAZZINA CHE HA UNA STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO È RIFINITA CON MATTONE ROSSO FACCIAVISTA, TETTO COPERTO IN LATERIZIO ROSSO PERSIANE E INFISSI ESTERNI IN LEGNO BIANCO.**



**LA PALAZZINA È RECINTATA IN PARTE, HA UN CANCELLO PEDONALE CHE DA ACCESSO ALLA PORTA CONDOMINIALE DEL VANO SCALE DA VIA BENEDETTO CROCE E UNA RAMPA CARRABILE SUL LATO SUD, CHE DALLA MEDESIMA VIA CONDUCE AL PORTICO E AI BOX AUTO POSTI AL PIANO SEMINTERRATO.**

**ATTUALMENTE TUTTO L'IMMOBILE RISULTA DISABITATO, IN QUANTO È STATO INTERESSATO DAL SISMA DEL 24/08/2016, QUINDI SU DI ESSO VI È UNA ORDINANZA N 197 DEL 12/12/2016 DEL SINDACO DI MONTEGRANARO, CHE DICHIARA NON UTILIZZABILE L'IMMOBILE PER LE SEGUENTI MOTIVAZIONI : LE COLONNE IN CALCESTRUZZO ARMATO AL PIANO PILOTIS (PORTICATO) PRESENTANO EVIDENTI SEGNI DI DISTACCO DEI COPRIFERRI CON CARBONATAZIONE DEL CEMENTO E CORROSIONE DELLE ARMATURE SOTTOSTANTI. QUESTI FENOMENI HANNO CAUSATO LA PERDITA GENERALIZZATA DELL'EFFICENZA DELLA STRUTTURA E LA PROGRESSIVA RIDUZIONE DEL LIVELLO DI SICUREZZA DELL'EDIFICIO. DURANTE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE, IL CTU VENIVA A CONOSCENZA CHE LO STESSO SAREBBE STATO INTERESSATO A BREVE DA UNA PRATICA SISMA PER ACCEDERE AI FONDI PER LA RICOSTRUZIONE, AFFIDATA ALL'ING. DANIELE ULISSI PER IL RIPRISTINO DEI DANNI CAUSATI DALL'EVENTO. CIRCOSTANZA NON CONFERMATA AL MOMENTO DELL'ACCESSO AGLI ATTI COMUNALI DI MONTEGRANARO, AVVENUTA IN DATA 20/04/2023. NOTIZIA CONFERMATA POI, DALLO STESSO INGEGNERE INCARICATO PER LA REDAZIONE DELLA PRATICA, SOLO VERBALMENTE, IL QUALE STIMA COME TEMPI DI CONSEGNA PRESSO L'USR DELLA PRATICA SISMA E SUPERBONUS, FINE MARZO 2024.**

**L'APPARTAMENTO OGGETTO DI PERIZIA SI TROVA AL PIANO TERRA E VI SI ACCEDE DA SCALA CONDOMINIALE. COSÌ COMPOSTO : INGRESSO, CON ANTIBAGNO E BAGNO DELLA ZONA GIORNO, SOGGIORNO, PRANZO E CUCINA, CON TRE BALCONI. LA ZONA NOTTE SEPARATA DALLA GIORNO CON UNA PORTA A VETRI È COMPOSTA DA UN BAGNO E TRE CAMERE DA LETTO. GLI INFISSI INTERNI SONO IN LEGNO, LE FINESTRE PURE IN LEGNO SENZA VETRO TERMICO, LA ZONA GIORNO HA PAVIMENTI IN CERAMICA, LA ZONA NOTTE IN PARQUET. LA CALDAIA È ALLOGGIATA NEL BALCONE (CHIUSO DA VETRATE IN ALLUMINIO) AL QUALE SI ACCEDE DALLA CUCINA, LA STESSA ALIMENTA L'ACQUA CALDA SANITARIA E I TERMOSIFONI IN GHISA. GLI IMPIANTI TECNOLOGICI SONO TUTTI RISALENTI ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE DEL PALAZZO, 1973. LE UTENZE SONO TUTTE CHIUSE IN QUANTO L'APPARTAMENTO È DISABITATO. BAGNI E CUCINA SONO PIASTRELLATI A 2 METRI. L'APPARTAMENTO RISULTA COMPLETAMENTE ARREDATO.**

**L'INTERO EDIFICIO SI TROVA IN PESSIME CONDIZIONI E IN STATO DI ABBANDONO, DIVERSE COLONNE DEL PIANO SEMINTERRATO PRESENTANO AMMALORAMENTI CON DISTACCO DEI COPRIFERRI DEI PILASTRI ARMATI DELLA STRUTTURA PORTANTE.**

**ANCHE ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO VI SONO EVIDENTI SEGNI DELL'ULTIMO EVENTO SISMICO, INSIEME A SEGNI DI EFFRAZIONE, QUINDI ALCUNE FINESTRE ROTTE CON VETRI SPACCATI.**



**ACCESSORIO DELL'APPARTAMENTO È UNA SOFFITTA CHE SI TROVA AL PIANO TERZO SOTTOTETTO, RAGGIUNGIBILE DALLA SCALA CONDOMINIALE, ALL'INTERNO VI È UN CAMINETTO A LEGNA, UNA ZONA DELLA STESSA PARI A CIRCA 8 MQ HA UN'ALTEZZA SUPERIORE A 180 CM, POI IL RESTO DELLO SPAZIO VA IN SPIOVENZA SINO AD UNA ALTEZZA MINIMA DI 1 METRO.**

**FA PARTE INOLTRE DI QUESTO LOTTO UN BOX AUTO AL PIANO SEMINTERRATO DI CIRCA 20 MQ, CON UN GIRO DI FINESTRE A NASTRO ALTE SU DUE LATI DELLE PARETI, QUELLE FUORI TERRA, LATO SUD. ALLO STESSO SI ACCEDE DA RAMPA CHE DA VIA BENEDETTO CROCE CONDUCE AL PORTICO SEMINTERRATO E QUINDI AL BOX. DAL PORTICO PARTE UNA SCALA CONDOMINIALE INTERNA CHE ARRIVA AGLI APPARTAMENTI FINO POI ALLE SOFFITTE.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-TERRA - SECONDO, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 450 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2018 Pratica n. AP0045371 in atti dal 08/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15060.1/2018)
- foglio 16 particella 450 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE , piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2018 Pratica n. AP0045367 in atti dal 08/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15056.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



*localizzazione in montegranaro*



*esterno*





*esterno*



*bagno zona notte*



*salone*



*cucina*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI



palestra

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'APPARTAMENTO NON È MUNITO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**

CONSISTENZA:

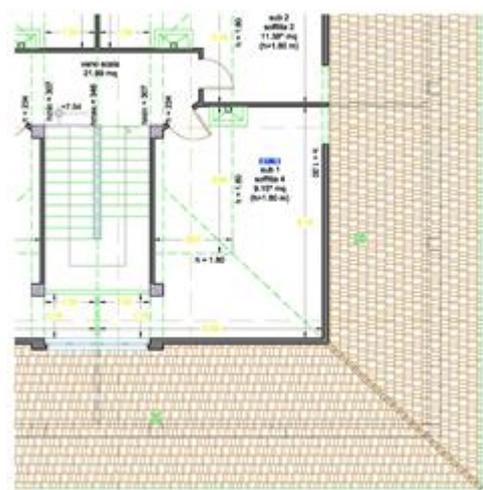
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEL appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
BALCONI COMUNICANTI ALL'APPARTAMENTO	25,00	x	25 %	=	6,25
sottotetto non abitabile	9,00	x	35 %	=	3,15
<b>Totale:</b>	<b>164,00</b>				<b>139,40</b>

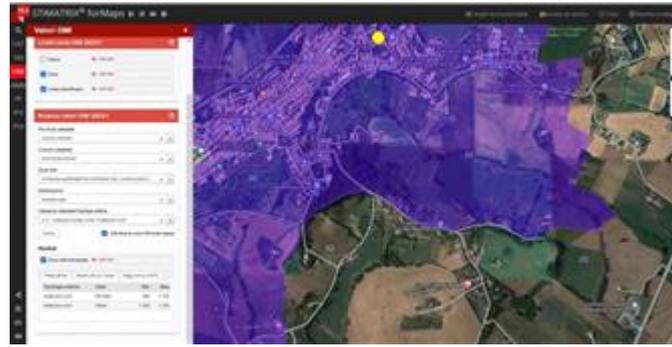
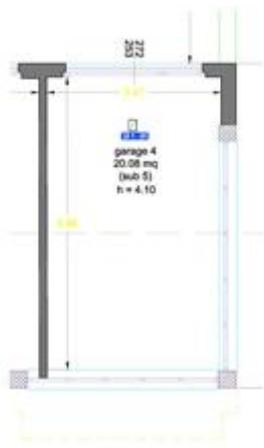


PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PLANIMETRIA SOFFITTA





valori omi

PLANIMETRIA BOX AUTO



## ACCESSORI:

### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 450 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: VIA BENEDETTO CROCE 42, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/06/2018 Pratica n. AP0045371 in atti dal 08/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15060.1/2018)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO COLLEGATO AI VANI PRINCIPALI	24,00	x	60 %	=	14,40
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>14,40</b>





*PORTICO DIFRONTE AI BOX AUTO*



*BOX*



*BOX*



*SCALA CONDOMINIALE*





ESTERNO DEL BOX AUTO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: ANNO DI COSTRUZIONE 1980 TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 146 m<sup>2</sup> - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 1°, con accesso disabili TOTALE PIANI EDIFICIO 4 piani POSTI AUTO 2

Indirizzo: via Repubblica San Marino 25, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.027,40 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: ANNO DI COSTRUZIONE 1987 TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 114 m<sup>2</sup> | commerciale 158 m<sup>2</sup> - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro),



2 bagni, cucina abitabile PIANO 3° TOTALE PIANI EDIFICIO 5 piani POSTI AUTO 2

Indirizzo: via DON MILANI 10, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.008,77 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: ANNO DI COSTRUZIONE 1970- STATO Buono / Abitabile - TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 105 m<sup>2</sup> | commerciale 153 m<sup>2</sup> - LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO Piano terra, co

Indirizzo: via EnricoToti, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 828,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: ANNO DI COSTRUZIONE 1972 - STATO Da ristrutturare -TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile economica SUPERFICIE 107 m<sup>2</sup> | commerciale 166 m<sup>2</sup> - LOCALI 4 , 1 bagno, cucina abitabile PIANO Ammezzato TOTALE

Indirizzo: via Toscana 6, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 887,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2024

Fonte di informazione: REXER

Descrizione: TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 110 m<sup>2</sup> - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina abitabile PIANO Piano terra POSTI AUTO 1 in parcheggio/garage comune

Indirizzo: Mameli, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.090,91 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 28/02/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA MONTECOSARO

Descrizione: ANNO DI COSTRUZIONE 1967 - STATO Ristrutturato -SUPERFICIE 140 m<sup>2</sup> | commerciale 174 m<sup>2</sup> - LOCALI 3 (2 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO Seminterrato, TOTALE PIANI EDIFICIO 3 piani POSTI AUTO 2 in parchegg

Indirizzo: via Elpidiense Sud 26, Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.392,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CTU NELLO STIMARE IL VALORE DEL BENE HA APPLICATO IL METODO COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO, CONSIDERANDO NELLA VALUTAZIONE LO STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE, LA QUALITÀ ARCHITETTONICA, L'UBICAZIONE TERRITORIALE, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE E IL SUO POSSIBILE SVILUPPO.

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE SECONDO IL DPR 23 MARZO 1998 N. 138, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI. E' STATA POI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA, SIA PER STATO

MANUTENTIVO, CHE PER LA L'ANNO DI COSTRUZIONE, CHE PER LA LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E ZONA DI APPARTENENZA ECONOMICA.

INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DEL VALORE ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IL CUI VALORE DI MERCATO PER ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2 IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, IN ZONA RESIDENZIALE, PERIFERICA, ATTORNO AL CAPOLUOGO, VA DA UN MINIMO DI 860,00

€/MQ AD UN MASSIMO DI 1150,00 €/MQ

IL CTU ESAMINATO IL BENE CHE COMPONE IL LOTTO NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELLA SUA UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ, DELLE POSSIBILITÀ DI PARCHEGGIO E DELL'AREA PERTINENZIALE CONDOMINIALE A DISPOSIZIONE, DEL FATTO CHE LO STESSO SI TROVI ALL'INTERNO DI UN PICCOLO CONDOMINIO IN UNA ZONA MOLTO TRANQUILLA :

STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I BENI IN OGGETTO SIA DI 1.000,00 €/MQ; A QUESTO VALORE VA DECURTATO POI IL COSTO PER LE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE, RIGUARDANTE SIA LE PARTI COMUNI CHE PRIVATE. LE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE STRETTAMENTE NECESSARIE SONO STIMATE IN 600,00 €/MQ; QUINDI IL CTU ASSEGNA A QUESTO LOTTO UN **VALORE DI MERCATO PARI A 400,00 € / MQ**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,40	x	400,00	=	<b>55.760,00</b>
Valore superficie accessori:	14,40	x	400,00	=	<b>5.760,00</b>
					<hr/> <b>61.520,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 61.520,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 61.520,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO È STATO UTILIZZATO UN PROCEDIMENTO DI STIMA MONOPARAMETRICA IN BASE AL PREZZO MEDIO. LA STIMA VIENE EFFETTUATA SECONDO L'ASPETTO ECONOMICO DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO.**

**SONO STATI ACQUISITI DATI DA OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE E SONO STATE CONSULTATE LE PUBBLICAZIONI IMMOBILIARI DELL' OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) RIFERITI ALLA ZONA, I DATI OTTENUTI SONO STATI CONFRONTATI CON IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE TENENDO CONTO DELLE SUE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE, CARATTERISTICHE QUALI L'UBICAZIONE, LA DESTINAZIONE D'USO, LA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA, L'ANNO DI REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO E LO STATO MANUTENTIVO.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,40	14,40	61.520,00	61.520,00
				<b>61.520,00 €</b>	<b>61.520,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 61.520,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 1.520,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.000,00</b>

data 05/03/2024

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

