

**TRIBUNALE DI FERMO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 118/2021**

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro 30 giorno l'udienza prevista per il giorno

**12 Settembre 2023**

relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina, comunica quanto segue:

**PUNTO A)**

Quesito:

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.
- 3) Il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nel documento non vi sono annotazioni a margine, per cui risulta che i coniugi hanno scelto il regime di comunione dei beni.

**PUNTO B)**

Quesito:

- 5) Non essendoci terreni, non è stato allegato alcun Certificato di destinazione urbanistica.
  - 7) Non vi sono comproprietari.
  - 11) Il Lotto è formato dall'appartamento con la soffitta di cui allo stesso Sub.
  - 14) In allegato la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili. Per l'appartamento è stata redatta una ulteriore planimetria con le modifiche rilevate.
  - 16) In allegato la Perizia privacy elaborata con Tribù Office.
- 1), 2), 3), 4), 6), 7), 8), 9), 10), 12), 13), 15). Risposte e altre informazioni contenute nella Perizia Tribù Office.



## NOTE:

In base alla documentazione degli impianti resa disponibile, non è stato possibile verificare l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre tale Certificazione.

## **PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE**

### ALLEGATI

- 1) *CERTIFICATI STATO DI RESIDENZA E STORICO*
- 2) *CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA*
- 3) *ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO*
- 4) *ISPEZIONE IPOTECARIA*
- 5) *VISURA CATASTALE*
- 6) *PLANIMETRIE*
- 7) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)*
- 8) *CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI*
- 9) *VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INViate*
- 10) *BENI PERIZIATI*

Con osservanza

Fermo, li **09-07-2023**



Ing. Marco Rossetti





# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 118/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI YODA SPV S.R.L.)

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:  
Marche Servizi Giudiziari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Marco Rossetti**

CF:RSSMRC62B06D542N  
con studio in FERMO (FM) VIA BERNETTI, 13  
telefono: 3451760022  
fax: 0734075121  
email: [ing.rossettimarco@gmail.com](mailto:ing.rossettimarco@gmail.com)  
PEC: [marco.rossetti@ingpec.eu](mailto:marco.rossetti@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PONZANO DI FERMO Via Piemonte 20, frazione Capparuccia, della superficie commerciale di **146,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alla palazzina si accede tramite Via Piemonte, ovvero una traversa interna della Strada Provinciale 60. Dall'ingresso all'edificio si accede direttamente all'ampia tromba delle scale. Non vi è ascensore. L'appartamento è costituito da un ingresso che conduce subito nella zona giorno, mentre la zona notte è separata da una porta intermedia. Nella parte giorno vi è una sala, un tinello, una piccola cucina e un ripostiglio. Sul lato strada è presente un lungo balcone comune a quasi tutta la zona giorno. Nella zona notte vi sono invece tre ampie camere e un bagno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono piastrellati anche in marmo. Gli infissi e le porte sono in legno, mentre le serrande sono in PVC. Dalla tromba delle scale si può accedere anche alla soffitta, di cui al Piano 3, grazie ad una porta posta sul pianerottolo al P2. Il sottotetto è totalmente grezzo e alto solo al centro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di P2 = 2,90 m; P3 = 2,13 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 38 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAPPARUCCIA Piano 2 - 3  
Coerenze: inferiormente con Sub 5 di stessa Particella; con la corte perimetrale che a sua volta confina a Nord ovest con Particelle 225 e 164; a Nord est con Particella 249 (ovvero Via Piemonte); a Sud est con Particella 248; a Sud ovest con Particella 165.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

**A.1** sottotetto non abitabile. Catastalmente è identificato come P3 all'interno del Sub 6 dell'Appartamento. Del sottotetto è stata calcolata la superficie, in mq, che corrisponde ad un'altezza interna minima di 1,50 m, oltre alla parte di pianerottolo e scala esclusiva per il suo accesso.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>146,95 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>9,16 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.521,54</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.



L'immobile è occupato dall'esecutato e da sua moglie.

#### **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**, registrata il 03/11/2005 .

ISCRIZIONE del 03/11/2005 - Registro Particolare 2352 Registro Generale 9702 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 67771/7236 del 27/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

pignoramento, trascritta il 26/10/2021 .

TRASCRIZIONE del 26/10/2021 - Registro Particolare 6794 Registro Generale 8762 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1428 del 07/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Non sono state comunicate le spese ordinarie di gestione dell'immobile poichè non è gestito come condominio in quanto la palazzina è appartenente a stessi familiari.

Il cordolo inferiore del sottotetto e dei balconi necessitano di ristrutturazione.

I contatori degli impianti e le caldaia si trovano all'esterno della palazzina e sono parzialmente comuni tra i vari Sub.

Il Sub 1 è da considerarsi come Bene comune non censito.

Oltre alla corte, le scale sono considerate come un bene comune. Il sottotetto, se pur appartenente all'esecutato, è utilizzato anche dagli altri proprietari degli altri Sub.

Nel locale soffitta vi è un serbatoio verosimilmente in Eternit.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 27/12/1985).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 38 Subalterno 6.

VOLTURA D'UFFICIO del 27/12/1985 - RETT. VOLT.800/86 Voltura n. 22331.2/2005 - Pratica n. AP0150541 in atti dal 20/12/2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/12/1970).

Il titolo è riferito solamente a Terreno di cui al Foglio 1 Particella 38 e precedenti.

Impianto meccanografico del 13/10/1970

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/12/1970 fino al 10/11/1976).

Il titolo è riferito solamente a Terreno di cui al Foglio 1 Particella 38 e precedenti.

DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 21/12/1970 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 18 n. 23 registrato in data 17/04/1971 - Voltura n. 2175 in atti dal 20/02/1975

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 21/12/1970 fino al 10/11/1976).

Il titolo è riferito solamente a Terreno di cui al Foglio 1 Particella 38 e precedenti.

DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 21/12/1970 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 18 n. 23 registrato in data 17/04/1971 - Voltura n. 2175 in atti dal 20/02/1975

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 (dal 10/11/1976 fino al 27/12/1985).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 38 Subalterno 6.

Impianto meccanografico del 30/06/1987. La data di inizio indicata è riferita al solo terreno, ovvero prima della costruzione dell'immobile.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 (dal 10/11/1976 fino al 27/12/1985).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 38 Subalterno 6.

Impianto meccanografico del 30/06/1987. La data di inizio indicata è riferita al solo terreno, ovvero prima della costruzione dell'immobile.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 10/11/1976 fino al 27/12/1985).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 38 Subalterno 6.

Impianto meccanografico del 30/06/1987. La data di inizio indicata è riferita al solo terreno, ovvero prima della costruzione dell'immobile.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/8 (dal 10/11/1976 fino al 01/02/1990).

Il titolo è riferito solamente a Terreno di cui al Foglio 1 Particella 38 e precedenti.

Atto del 10/11/1976 Pubblico ufficiale ROSSETTI V Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 94676 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 28 n. 3000 registrato in data 26/11/1976 - Voltura n. 2178 in atti dal 06/06/1979. VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 01/02/1990 (n. 485) - Ente urbano

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/8 (dal 10/11/1976 fino al 01/02/1990).

Il titolo è riferito solamente a Terreno di cui al Foglio 1 Particella 38 e precedenti.

Atto del 10/11/1976 Pubblico ufficiale ROSSETTI V Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 94676 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 28 n. 3000 registrato in data 26/11/1976 - Voltura n. 2178 in atti dal 06/06/1979. VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 01/02/1990 (n. 485) - Ente urbano

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/8 (dal 10/11/1976 fino al 01/02/1990).

Il titolo è riferito solamente a Terreno di cui al Foglio 1 Particella 38 e precedenti.

Atto del 10/11/1976 Pubblico ufficiale ROSSETTI V Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n.



94676 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 28 n. 3000 registrato in data 26/11/1976 - Voltura n. 2178 in atti dal 06/06/1979. VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 01/02/1990 (n. 485) - Ente urbano

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 27/12/1985 fino al 27/12/1985).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 38 Subalterno 6.

Atto del 27/12/1985 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI V Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 105140 Registrazione Volume 71 n. 205 registrato in data 16/01/1986 - Voltura n. 800.1/1986 in atti dal 27/03/1992

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 27/12/1985 fino al 27/12/1985).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 1 Particella 38 Subalterno 6.

Atto del 27/12/1985 Pubblico ufficiale NOT ROSSETTI V Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 105140 Registrazione Volume 71 n. 205 registrato in data 16/01/1986 - Voltura n. 800.1/1986 in atti dal 27/03/1992

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **69 - 1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione edificio ad uso civile abitazione, presentata il 22/04/1976, rilasciata il 31/05/1976 con il n. Prot 861 di protocollo.

Licenza n. 107

Concessione edilizia N. **212 - 1977**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di ampliamento uso garage, presentata il 27/07/1977, rilasciata il 22/11/1978 con il n. Prot 1703 di protocollo, agibilità del 22/01/1985.

Concessione n. 235. Variante alla Pratica 69-1976, precedentemente intestata a Ferracuti Annetta. Volturazione con passaggio di Licenza del 24/09/1977.

Variante all'edificio ad uso laboratorio artigianale e civile abitazione N. **616 - 1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 31/01/1984 con il n. Prot 2977 di protocollo.

Concessione n. 43.

Concessione edilizia N. **617 - 1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzioni di accessori da adibire a garage realizzati in un unico blocco tra due proprietà, presentata il 16/11/1983, rilasciata il 31/01/1984 con il n. Prot 2978 di protocollo.

Concessione n. 42

Concessione edilizia revocata N. **1058 - 1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 27/02/1992 con il n. Prot 679 di protocollo.

Concessione n. 237. Poi ANNULLATA perchè i lavori non sono stati eseguiti, con rimborso oneri del 05/05/1994. - Annotazioni del 17/03/1992. Revocata con ordinanza del Sindaco del 04/05/1994.

Concessione edilizia N. **1109 - 1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di edificio di civile abitazione, presentata il 12/05/1993, rilasciata **non ancora rilasciata**. Progetto non approvato - Prot n. 1523/93 del 12/05/1993

Concessione edilizia revocata N. **1059 - 1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 27/02/1992 con il n. Prot 678 di protocollo.

ANNUALLATA - Annotazioni del 17/03/1992. Commissione del 17/05/1992. Revocata con ordinanza del Sindaco 05/1994

Concessione edilizia N. **1059 R - 1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione prefabbricato ad uso artigianale, presentata il 03/07/1992, rilasciata il 04/07/1992 con il n. Prot 2113 di protocollo.

Concessione n. 248. Poi ANNULLATA perchè i lavori non sono stati eseguiti, con rimborso oneri del 05/05/1994. - Annotazioni del 17/03/1992. Revocata con ordinanza del Sindaco del 04/05/1994.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. In base al P.R.G. vigente del Comune di PONZANO DI FERMO (FM), gli immobili ricadono in: ZONA B2 - Tessuto residenziale di completamento ----- La zona è considerata di interesse Archeologico (Aer\_5000), non ci sono altri vincoli del PPAR, ma potrebbe verosimilmente esserci la fascia di rispetto S.P. - --- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A. Art.14. ----- Le Zone residenziali B2 di completamento comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate. In tali zone il PRG si attua per intervento diretto, previa verifica delle infrastrutture esistenti e sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a. Interventi sull'edilizia esistente: MO manutenzione ordinaria; MS manutenzione straordinaria ; RC restauro conservativo; RS ristrutturazione edilizia, Com completamento di edifici in corso di costruzione. b. Interventi di nuova edificazione: Per gli interventi di nuova costruzione è prescritta da parte dell'interessato, la verifica delle opere di urbanizzazione primaria e nel caso in cui non sono presenti, contestualmente al progetto di nuova costruzione dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti. Parametri urbanistici ed edilizi: If 2,00 mc./mq Smi 600 mq. per lotti privi di fabbricati H max 10,00 ml DF 10,00 ml. DC 5,00 ml. DS 5,00 ml. P. ft n. 3 Note: Per interventi sull'edilizia esistente sono fatti salvi i parametri urbanistici esistenti anche se superiori a quelli di nuova costruzione. In caso di ampliamenti si applicano i parametri di nuove costruzioni. In ogni caso si applicano i distacchi previsti dal C.C. e dalla vigente normativa antisismica. 2. Destinazioni d'uso Destinazioni previste: D4 Residenziale. D3 Terziarie: a) commercio al dettaglio, e) Pubblici esercizi per il ristoro, f) Pubblici esercizi per ricezione g) studi professionali D5 Servizi. D6 Mobilità. Destinazioni consentite nella misura del 30% della SUL totale : D2 Secondarie: c) Artigianato di servizio 3. Prescrizioni particolari Nei cambi di destinazione d'uso le costruzioni dovranno essere dotate di nuovi parcheggi privati fissati dalla normativa vigente per la specifica destinazione. Per gli edifici unifamiliari, con insufficiente SF è consentito l'ampliamento "una tantum" del 20% della SUL fino ad un massimo di mq. 150 di SUL, Nel caso di realizzazione di locali interrati, in aree di pertinenza, destinati ad autorimessa o parcheggio si applicano le disposizioni della Legge 122/89. ( nota: rimanga invariata la capacità edificatoria dell'area con destinazione B2 Fg.10 part.475 derivante dall'accoglimento dell'osservazione n.1).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che la valutazione finale delle difformità spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti, nel momento in cui vengono chiamati nel procedimento di regolarizzazione. Pertanto gli oneri di regolarizzazione delle difformità critiche, di dubbia interpretazione, sono stati quantificati in via precauzionale nell'ipotesi peggiorativa.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'appartamento al P2 è stata aggiunta una porta che collega il ripostiglio alla cucina. Nel tinello la muratura esterna forma uno spigolo con il muro della sala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria di opere edilizie abusive

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella soffitta al P3 è presente un piccolo abbaino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ricostruzione di porzione di tetto

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

Costi di regolarizzazione:

- Intervento a corpo IVA esclusa più compreso del Tecnico abilitato compresa cassa e IVA: €9.000,00



L'abbaino genera un incremento di volume esiguo dell'unità abitativa. Considerando l'immobile realizzato, e la zona in cui si trova, la valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti nel momento in cui vengono chiamati nel procedimento di regolarizzazione. Pertanto, in via prudenziale, vengono qui considerati i costi di una eventuale demolizione dell'abbaino rispetto e quelli che si avrebbero nel caso di una eventuale sanatoria.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'appartamento al P2 è stata aggiunta una porta che collega il ripostiglio alla cucina. La porta della sala è stata allineata con il corridoio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento visura e planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €1.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PONZANO DI FERMO VIA PIEMONTE 20, FRAZIONE CAPPARUCCIA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PONZANO DI FERMO Via Piemonte 20, frazione Capparuccia, della superficie commerciale di **146,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Alla palazzina si accede tramite Via Piemonte, ovvero una traversa interna della Strada Provinciale 60. Dall'ingresso all'edificio si accede direttamente all'ampia tromba delle scale. Non vi è ascensore. L'appartamento è costituito da un ingresso che conduce subito nella zona giorno, mentre la zona notte è separata da una porta intermedia. Nella parte giorno vi è una sala, un tinello, una piccola cucina e un ripostiglio. Sul lato strada è presente un lungo balcone comune a quasi tutta la zona giorno. Nella zona notte vi sono invece tre ampie camere e un bagno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono piastrellati anche in marmo. Gli infissi e le porte sono in legno, mentre le serrande sono in PVC. Dalla tromba delle scale si può accedere anche alla soffitta, di cui al Piano 3, grazie ad una porta posta sul pianerottolo al P2. Il sottotetto è totalmente grezzo e alto solo al centro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di P2 = 2,90 m; P3 = 2,13 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 38 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAPPARUCCIA Piano 2 - 3  
Coerenze: inferiormente con Sub 5 di stessa Particella; con la corte perimetrale che a sua volta confina a Nord ovest con Particelle 225 e 164; a Nord est con Particella 249 (ovvero Via Piemonte); a Sud est con Particella 248; a Sud ovest con Particella 165.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). 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:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti e le utenze non sono del tutto autonome. I contatori sono dislocati all'intero della palazzina. La caldaia è esterna ed è al piano terra. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### 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	143,06	x	100 %	=	143,06
Balcone	15,54	x	25 %	=	3,89
<b>Totale:</b>	<b>158,60</b>				<b>146,95</b>

#### ACCESSORI:

**sottotetto non abitabile.** Catastralmente è identificato come P3 all'interno del Sub 6 dell'Appartamento. Del sottotetto è stata calcolata la superficie, in mq, che corrisponde ad un'altezza interna minima di 1,50 m, oltre alla parte di pianerottolo e scala esclusiva per il suo accesso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto	30,52	x	30 %	=	9,16
<b>Totale:</b>	<b>30,52</b>				<b>9,16</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito). In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.



Il valore medio unitario a metro quadro è determinato confrontando le quotazioni immobiliari dell'O.M.I., delle Agenzie immobiliari e del Borsino immobiliare.

Il valore OMI per Abitazione civile normale vale: min 800 € Max 1100 € Media 950 €

Da cui calcoliamo la media tra il min e la Media stessa:  $(800+950)/2 = 875$  €

che è un valore congruente anche con il Borsino immobiliare.

Questo valore viene poi moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile:

#### COEFFICIENTI DI MERITO

- 1) stato conservativo e finiture esterne: da ristrutturare sotto i balconi e cordolo sottetto, -5%;
- 2) stato conservativo e finiture interne: in buono stato il P2, grezzo il P3 comprese le relative scale, -5%;
- 3) livello di piano: Piano Secondo senza ascensore, -15%

Da cui: Coefficiente di merito =  $100 - 5 - 5 - 15 = 100 - 25 = 75 = 75\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito =  $875 \times 0,75 = 656,25$  €/mq, congruente con quello delle agenzie immobiliari.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni e del loro stato conservativo, degli impianti, delle Certificazioni compresa quella energetica, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base dell'edificio: **655 €/mq**.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	146,95	x	655,00	=	<b>96.248,98</b>
Valore superficie accessori:	9,16	x	655,00	=	<b>5.997,18</b>
					<b>102.246,16</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.246,16**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.246,16**

## 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 degli appartamenti della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Ponzano di Fermo, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

#### 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	146,95	9,16	102.246,16	102.246,16
				<b>102.246,16 €</b>	<b>102.246,16 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'appartamento, cioè il bene principale, è da considerarsi indivisibile.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 10.224,62</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 12.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.521,54</b>

**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>€ 21,54</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>€ 79.500,00</b>

data 09/07/2023

il tecnico incaricato  
Ing. Marco Rossetti

