



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 227/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITALFONDIARIO S.P.A (PROCURATORE DI CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO  
S.P.A.)

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. ssa MILENA PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2024

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 227/2011

## LOTTO 1

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

**A** **ABITAZIONE CIELO-TERRA** a MONTE URANO Via Tenna 41, della superficie commerciale di **379,90** mq per la quota di:

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

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONSISTE IN UNA CASA INDIPENDENTE CON RECINZIONE CHE SI TROVA IN UNA ZONA AGRICOLA DI MONTE URANO, PRECISAMENTE LUNGO L'EX PROVINCIALE FALERIENSE, IN PROSSIMITA' DELL'INGRESSO ALLA ZONA INDUSTRIALE. LA ZONA DENOTA UN TESSUTO RESIDENZIALE RADO DI RECENTE COSTRUZIONE, CHE COMPROMETTE LA BELLEZZA DEL TERRITORIO AGRICOLO. LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO RISALE AL 1965, MENTRE LA RECINZIONE DELL'EDIFICIO FU FATTA NELL'ANNO 2001. L'IMMOBILE E' COSI' COMPOSTO :

**PIANO SOTTOSTRADA**, UTILIZZATO COME RESIDENZA DOVE INSISTE ANCHE UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO CANTINA ED UN LOCALE DI DEPOSITO ATTREZZI, FISICAMENTE COLLEGATO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE. INOLTRE NON COLLEGATO FISICAMENTE ALL'EDIFICIO PRINCIPALE VI E' UN AUTORIMESSA CON WC.

**PIANO TERRA**, PRESENTA UN ACCESSO INDIPENDENTE CHE DA SULLA STRADA PROVINCIALE PROSPICIENTE FALERIENSE, ED ANCHE LA POSSIBILITA' DI ESSERE COLLEGATO AL PIANO SOTTO E QUELLO SOPRA, TRAMITE UNA SCALA INTERNA. ANCHE QUESTO E' AD USO RESIDENZIALE. QUESTO APPARTAMENTO E' ANCHE DOTATO DI UN BALCONI CHE AFFACCIA VERSO LA CAMPAGNA DEL FIUME TENNA.

**PIANO PRIMO**, E' COSTITUITO DALLA SOFFITTA, PIANO LASCIATO AL GREZZO CON UN TETTO A CAPANNA MOLTO ALTO, MUNITO DI DUE BALCONI, UNO CHE AFFACCIA SULLA PROVINCIALE, L'ALTRO AFFACCIA SULLA CAMPAGNA.

TUTTI E TRE I LIVELLI SONO COLLEGATI DA UN CORPO SCALA INTERNO IN CEMENTO ARMATO.

LA CORTE ESTERNA DELL'EDIFICIO E' MOLTO AMPIA, CONSENTENDO SPAZI COMODI PER IL PARCHEGGIO E LE FUNZIONI DI VITA DA SVOLGERE ALL'APERTO.

LE PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO PER LA SUA QUASI TOTALITA' SI PRESENTANO INTONACATE, FATTA ECCEZIONE PER IL PROSPETTO CHE DA SU STRADA, DOVE UNA PARTE DI ESSA PRESENTA UN DECORO PARIETALE CON MATTONCINI FACCIA-VISTA. TUTTE LE FINESTRE DELL'IMMOBILE ANDREBBERO SOSTITUITE CON DELLE ALTRE PIU' PRESTANTI SIA A LIVELLO ENERGETICO CHE ACUSTICO, ALCUNE DI LORO SONO CHIUSE CON TAPPARELLE, ALTRE CON PERSIANE. IN ALCUNE DI ESSE SONO ANCHE PRESENTI LE DOPPIE FINESTRE ESTERNE. NEL SUO COMPLESSO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEI PROSPETTI E' BUONO.

IL **PIANO SOTTOSTRADA**, CON INGRESSO INDIPENDENTE E' COMPOSTO DA UN INGRESSO STUDIO, UN BAGNO, UNA CAMERA, UNO SPAZIO PLURIUSO ED UNA CUCINA. INOLTRE, DA QUESTO SI ACCEDE AD UNO SPAZIO ADIBITO A DEPOSITO ATREZZI, CHE CONTIENE LA CENTRALE ELETTRICA ED IDROTERMICA CHE



ALIMENTA TUTTO L'IMMOBILE, INFINE UNA CANTINA. LE FINITURE INTERNE DEL PIANO SOTTOSTRADA SONO MOLTO BUONE, DA POCO REALIZZATE E L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI RISCALDAMENTO (TERMOSIFONI) E TUTTO QUANTO NECESSITA PER ESSERE PRONTO ALL'USO, IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TELEFONICO E ANTENNA TV. LE PAVIMENTAZIONI DI TUTTO L'APPARTAMENTO SONO IN MONOCOTTURA, IL BAGNO CON I SUOI SANITARI SONO BEN CONSERVATI E INSIEME ALLA CUCINA PIASTRELLATI FINO IN ALTO.

IL **PIANO TERRA** ANCH'ESSO FORNITO DEGLI STESSI SERVIZI DI QUELLO SOTTOSTRADA HA PAVIMENTAZIONI IN GRANIGLIA E BAGNO DI MEDIA FINITURA. IL PIANO TERRA E' COMPOSTA DA 2 CAMERE UN BAGNO UN SALONE ED UN PRANZO CUCINA CON CAMINETTO. IL CORPO SCALA CHE COLLEGA TUTTI I LIVELLI HA GRADINI RIVESTITI IN PIETRA E LA PAVIMENTAZIONE DEI PIANEROTTOLI IN GRANIGLIA.

INVECE IL **PIANO PRIMO**, ADIBITO A SOFFITTA, E' UNO SPAZIO INTERAMENTE LASCIATO A GREZZO TRANNE CHE PER GLI INFISSI ESTERNI, PRIVO DI TUTTI GLI IMPIANTI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOTTOSTRADA / TERRA e PRIMO, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 94 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via LUNGO TENNA 40 , piano: SOTTOSTRADA, TERRA e PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI / COMPRAVENDITA  
Coerenze: altre proprietà private e stessa proprietà privata più confine con strada comunale Via Tenna 41, Ex strada provinciale Faleriense
- foglio 18 particella 94 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA, piano: SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI / COMPRAVENDITA  
Coerenze: altre proprietà private e stessa proprietà privata più confine con strada comunale Via Tenna 41, Ex strada provinciale Faleriense
- foglio 18 particella 94 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI / COMPRAVENDITA  
Coerenze: altre proprietà private e stessa proprietà privata più confine con strada comunale Via Tenna 41, Ex strada provinciale Faleriense

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>379,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 234.035,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 234.000,00</b>



Data della valutazione:

22/05/2024

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

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

Insieme all'esecutata Sig.ra Lucci Orietta vive il marito il Sig.re Minnucci Bruno. Inoltre all'interno dell'immobile al piano terra, al momento del sopralluogo ho riscontrato che il figlio dei coniugi Minnucci/Lucci, Sig.re Gianni Minnucci svolge la sua professione di geometra al piano terra dell'immobile.

### 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 **giudiziale**, stipulata il 16/12/2008 a firma di TRIBUNALE DI TERAMO ai nn. 1290/2008 di repertorio, registrata il 05/01/2009 a FERMO ai nn. 7, iscritta il 05/01/2009 a FERMO ai nn. 7, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 26.928,96

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/05/2009 a firma di TRIBUNALE di MACERATA ai nn. 781/2009 di repertorio, iscritta il 20/05/2009 a FERMO ai nn. 296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 45.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/12/2008 a firma di TRIBUNALE di FERMO ai nn. 468/2009 di repertorio, iscritta il 01/06/2009 a Fermo ai nn. 1030, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 17.000,00.

Importo capitale: 10.261,24

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/01/2010 a firma di TRIBUNALE ASCOLI PICENO ai nn. 24 di repertorio, iscritta il 21/05/2010 a Ascoli Piceno ai nn. 1013, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50.000,00.



Importo capitale: 30.166,86

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

pignoramento, stipulata il 13/07/2011 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1279 di repertorio, registrata il 16/11/2011 a Fermo ai nn. 5547, trascritta il 16/11/2011 a Fermo ai nn. 5547, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 15/06/2012 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1039/2012 di repertorio, registrata il 26/06/2012 a Tribunale di Fermo ai nn. 4837, trascritta il 26/06/2012 a Tribunale di Fermo ai nn. 3351, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 18, particella 94 sub 8,3,4

pignoramento, stipulata il 06/07/2012 ai nn. 5111 di repertorio, registrata il 06/07/2012 ai nn. 3533, trascritta il 15/06/2012 a Tribunale di FERMO ai nn. 1039/2012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 18, particella 94 subalterno 8,3 e 4.

La presente RETTIFICA della nota trascritta presso codesto ufficio il 26.6.2012 n.3351 .....

#### 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:	<b>€. 100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 42/90 e 48/90, in forza di COMPRAVENDITA (dal 12/10/1999), con atto stipulato il 27/10/1999 a firma di Danielli Mario ai nn. 5101 di repertorio, trascritto il 12/10/1999 a Fermo ai nn. 66250

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/90, in forza di TESTAMENTO EREDE UNIVERSALE (dal 23/05/1980 fino al 12/06/1999), con atto stipulato il 23/10/1976 a firma di notaio ALBERTO DANIELLI ai nn. 395 di repertorio, registrato il 28/05/1980 ai nn. 1948/44, trascritto il 20/06/1980 a Fermo ai nn. 2816

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **38 del 13/5/1964**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di Casa Colonica su fondo rustico, presentata il 13/05/1964 con il n. 38 di protocollo, rilasciata il 15/05/1965, agibilità del 22/10/1965 con il n. 90 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Piano sottostrada e Piano Primo e Secondo dell'immobile residenziale

PROGETTO DI MODIFICA ALLA CASA COLONICA N. **157\_1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica dei prospetti, presentata il 05/11/1965, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

CONDONO N. **247 del 21/03/1986/ prot 11751**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di accessorio garage e wc / cambio destinazione d'uso da rimessa a cucina pluriuso / cambio di destinazione d'uso da Stalla a Laboratorio/ modifica dei prospetti Sud, Est, Ovest , presentata il 21/03/1986 con il n. 247 di protocollo, rilasciata il 08/03/1989 con il n. 2644-2645/1747.88 di protocollo, agibilità del 20/07/1999

D.I.A. N. **872 del 29/06/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Recinzione, presentata il 29/06/2001 con il n. 872 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 904 del 09/10/1996 approvato dalla Giunta Provinciale di Ascoli Piceno, l'immobile ricade in zona AREE AGRICOLE PARZIALMENTE COMPROMESSE sotto il profilo PAESISTICO-AMBIENTALE\_TESSUTO PREV. RESIDENZIALE E RADO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 68 Art.75 IF=IF esistente con incremento 20% una tantum, del volume esistente finalizzato al miglioramento degli standard abitativi; non sono ammessi incrementi che determinano un volume complessivo, esistente ed incrementato, superiore a mc 1.500 Art.42

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle pratiche edilizie comunali asseverate e alle planimetrie catastali, si ha una difformità riguardante una porzione di immobile al PIANO SOTTOSTRADA. Nello specifico ad oggi quello che era uno spazio con destinazione LABORATORIO ARTIGIANALE è divenuto uno spazio abitativo ad uso RESIDENZIALE. La seconda difformità edilizia riscontrata riguarda l'annesso (garage) vicino ma non fisicamente collegato all'edificio principale. Al corpo principale sono stati addossati degli altri annessi che fanno volumetria non licenziati in pratica edilizia. Per cui vi sono 60 mc in aggiuntivi non dichiarati. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 art. 36 \_ PERMESSO IN SANATORIA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Una pratica di PERMESSO IN SANATORIA comportante il pagamento di una somma pari al doppio del Contributo di Costruzione, che andrebbe a regolarizzare le due difformità riscontrate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la SANATORIA, più PRATICA EDILIZIA redatta da un tecnico abilitato, più diritti di segreteria: €.12.000,00



- REDAZIONE CERTIFICATO APE: € .200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Le difformità catastali riguardano solo le porzioni di immobili poste al piano SOTTOSTRADA. Risultano invece conformi il PIANO TERRA e PRIMO.



*Nell'immagine vengono evidenziate le difformità edilizie riscontrate*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità tra le planimetrie castali relative al piano sottostrada e lo stato di fatto riscontrato al momento dell'accesso all'immobile. Queste consistono in 2 tipologie di difformità: la prima riguardante il MAGAZZINO C/2 dove rispetto alla planimetria catastale, questo, allo stato di fatto risulta di 30 mq più grande. La seconda tipologia di difformità riguarda la categoria catastale di una porzione di fabbricato. Quello che catastalmente è dichiarato come LABORATORIO C/3 allo stato di fatto risulta essere trasformato in RESIDENZA A/2, abitazione di tipo civile. Inoltre all'interno dell'abitazione sempre al piano sottostrada, vi sono 2 tramezzi uno che è stato abbattuto e l'altro che è stato ricostruito, cerchiati nella planimetria allegata. difformità queste rilevate a seguito del sopralluogo fatto all'appartamento. (normativa di riferimento: Decreto Legge del 31 maggio 2010 n. 78 - Aggiornamento catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con il protocollo del DOCFA a seguito del Permesso in Sanatoria fatto alle autorità comunali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per aggiornamento catastale: € .700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





*Nell'immagine vengono evidenziate le difformità catastali rilevate*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ai fascicoli telematici non risultano le notifiche di pignoramento ai comproprietari (normativa di riferimento: Completezza della documentazione di cui all'art. 567 del C.C.)

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

BENI IN MONTE URANO VIA TENNA 41  
**ABITAZIONE CIELO-TERRA**  
 DI CUI AL PUNTO A

**ABITAZIONE CIELO-TERRA** a MONTE URANO Via Tenna 41, della superficie commerciale di **379,90** mq per la quota di:

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

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CONSISTE IN UNA CASA INDIPENDENTE CON RECINZIONE CHE SI TROVA IN UNA ZONA AGRICOLA DI MONTE URANO, PRECISAMENTE LUNGO L'EX PROVINCIALE FALERIENSE, IN PROSSIMITA' DELL'INGRESSO ALLA ZONA INDUSTRIALE. LA ZONA DENOTA UN TESSUTO RESIDENZIALE RADO DI RECENTE COSTRUZIONE, CHE COMPROMETTE LA BELLEZZA



DEL TERRITORIO AGRICOLO. LA COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO RISALE AL 1965, MENTRE LA RECINZIONE DELL'EDIFICIO FU FATTA NELL'ANNO 2001. L'IMMOBILE E' COSI' COMPOSTO :

**PIANO SOTTOSTRADA**, UTILIZZATO COME RESIDENZA DOVE INSISTE ANCHE UNA PORZIONE DI IMMOBILE AD USO CANTINA ED UN LOCALE DI DEPOSITO ATTREZZI, FISICAMENTE COLLEGATO ALL'EDIFICIO PRINCIPALE. INOLTRE NON COLLEGATO FISICAMENTE ALL'EDIFICIO PRINCIPALE VI E' UN AUTORIMESSA CON WC.

**PIANO TERRA**, PRESENTA UN ACCESSO INDIPENDENTE CHE DA SULLA STRADA PROVINCIALE PROSPICIENTE FALERIENSE, ED ANCHE LA POSSIBILITA' DI ESSERE COLLEGATO AL PIANO SOTTO E QUELLO SOPRA, TRAMITE UNA SCALA INTERNA. ANCHE QUESTO E' AD USO RESIDENZIALE. QUESTO APPARTAMENTO E' ANCHE DOTATO DI UN BALCONI CHE AFFACCIA VERSO LA CAMPAGNA DEL FIUME TENNA.

**PIANO PRIMO**, E' COSTITUITO DALLA SOFFITTA, PIANO LASCIATO AL GREZZO CON UN TETTO A CAPANNA MOLTO ALTO, MUNITO DI DUE BALCONI, UNO CHE AFFACCIA SULLA PROVINCIALE, L'ALTRO AFFACCIA SULLA CAMPAGNA.

TUTTI E TRE I LIVELLI SONO COLLEGATI DA UN CORPO SCALA INTERNO IN CEMENTO ARMATO.

LA CORTE ESTERNA DELL'EDIFICIO E' MOLTO AMPIA, CONSENTENDO SPAZI COMODI PER IL PARCHEGGIO E LE FUNZIONI DI VITA DA SVOLGERE ALL'APERTO.

LE PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO PER LA SUA QUASI TOTALITA' SI PRESENTANO INTONACATE, FATTA ECCEZIONE PER IL PROSPETTO CHE DA SU STRADA, DOVE UNA PARTE DI ESSA PRESENTA UN DECORO PARIETALE CON MATTONCINI FACCIA-VISTA. TUTTE LE FINESTRE DELL'IMMOBILE ANDREBBERO SOSTITuite CON DELLE ALTRE PIU' PRESTANTI SIA A LIVELLO ENERGETICO CHE ACUSTICO, ALCUNE DI LORO SONO CHIUSE CON TAPPARELLE, ALTRE CON PERSIANE. IN ALCUNE DI ESSE SONO ANCHE PRESENTI LE DOPPIE FINESTRE ESTERNE. NEL SUO COMPLESSO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEI PROSPETTI E' BUONO.

IL **PIANO SOTTOSTRADA**, CON INGRESSO INDIPENDENTE E' COMPOSTO DA UN INGRESSO STUDIO, UN BAGNO, UNA CAMERA, UNO SPAZIO PLURIUSO ED UNA CUCINA. INOLTRE, DA QUESTO SI ACCEDE AD UNO SPAZIO ADIBITO A DEPOSITO ATREZZI, CHE CONTIENE LA CENTRALE ELETTRICA ED IDROTERMICA CHE ALIMENTA TUTTO L'IMMOBILE, INFINE UNA CANTINA. LE FINITURE INTERNE DEL PIANO SOTTOSTRADA SONO MOLTO BUONE, DA POCO REALIZZATE E L'APPARTAMENTO E' DOTATO DI RISCALDAMENTO (TERMOSIFONI) E TUTTO QUANTO NECESSITA PER ESSERE PRONTO ALL'USO, IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO, TELEFONICO E ANTENNA TV. LE PAVIMENTAZIONI DI TUTTO L'APPARTAMENTO SONO IN MONOCOTTURA, IL BAGNO CON I SUOI SANITARI SONO BEN CONSERVATI E INSIEME ALLA CUCINA PIASTRELLATI FINO IN ALTO.

IL **PIANO TERRA** ANCH'ESSO FORNITO DEGLI STESSI SERVIZI DI QUELLO SOTTOSTRADA HA PAVIMENTAZIONI IN GRANIGLIA E BAGNO DI MEDIA FINITURA. IL PIANO TERRA E' COMPOSTA DA 2 CAMERE UN BAGNO UN SALONE ED UN PRANZO CUCINA CON CAMINETTO. IL CORPO SCALA CHE COLLEGA TUTTI I LIVELLI HA GRADINI RIVESTITI IN PIETRA E LA PAVIMENTAZIONE DEI PIANEROTTOLI IN GRANIGLIA.

INVECE IL **PIANO PRIMO**, ADIBITO A SOFFITTA, E' UNO SPAZIO INTERAMENTE LASCIATO A GREZZO TRANNE CHE PER GLI INFISSI ESTERNI, PRIVO DI TUTTI GLI IMPIANTI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SOTTOSTRADA / TERRA e PRIMO, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 94 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: Via LUNGO TENNA 40 , piano: SOTTOSTRADA, TERRA e PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,



derivante da ATTO TRA VIVI / COMPRAVENDITA

Coerenze: altre proprietà private e stessa proprietà privata più confine con strada comunale  
Via Tenna 41, Ex strada provinciale Faleriense

- foglio 18 particella 94 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 142,54 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA, piano: SOTTOSTRADA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI / COMPRAVENDITA

Coerenze: altre proprietà private e stessa proprietà privata più confine con strada comunale  
Via Tenna 41, Ex strada provinciale Faleriense

- foglio 18 particella 94 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO TRA VIVI / COMPRAVENDITA

Coerenze: altre proprietà private e stessa proprietà privata più confine con strada comunale  
Via Tenna 41, Ex strada provinciale Faleriense

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.



VISTA DEL LOTTO ESECUTATO DALL'ALTO



VISTA IMMOBILE DALL'ESTERNO



VISTA INTERNA PIANO SOTTOSTRADA



VISTA INTERNO PIANO TERRA





VISTA INTERNA PIANO PRIMO SOFFITTA



VISTA ESTERNA SU ACCESSORIO MAGAZZINO

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono FERMO e SANT'ELPIDIO a MARE). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

mediocre



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MQ SUPERFICIE COMMERCIALE COPERTA / ABITAZIONE	220,00	x	110 %	=	242,00
SUPERFICIE COMMERCIALE SCOPERTA / BALCONI E LASTRICI SOLARI	74,00	x	25 %	=	18,50
SUPERFICIE COMMERCIALE SCOPERTA / CORTE	460,00	x	10 %	=	46,00



SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE COLLEGATE ALLA SUP. PRINCIPALE / SOFFITTA / MAGAZZINO E CANTINA	164,00	x	35 %	=	57,40
SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE NON COLLEGATE / MAGAZZINO	80,00	x	20 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>998,00</b>				<b>379,90</b>

ABITAZIONE 110 mq



STATO MODIFICATO PIANO terra

SOFFITTA 110 MQ



STATO MODIFICATO PIANO primo

*RILIEVO PLANIMETRIA UTILE AL CALCOLO DELLA  
SUPERFICIE COMMERCIALE / PIANO TERRA*

*RILIEVO PLANIMETRIA UTILE AL CALCOLO DELLA  
SUPERFICIE COMMERCIALE / PIANO PRIMO /  
SOFFITTA*





PLANIMETRIA CATASTALE PARTICELLA 94



PLANIMETRIA PIANO SOTTOSTRADA

## 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: **15/05/2019**

Fonte di informazione: **AGENZIA BEDETTA**

Descrizione: **VILLINO CON CORTE E GARAGE**

Indirizzo: **VIA PALMIRO TOGLIATTI 13**

Superfici principali e secondarie: **110**



Superfici accessorie: 60  
Prezzo: 270.000,00 pari a 1.588,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/01/2019  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: CASALE RISTRUTTURATO CON 5000 MQ DI CORTE  
Indirizzo: CONTRADA SAN LORENZO  
Superfici principali e secondarie: 277  
Superfici accessorie: 500  
Prezzo: 400.000,00 pari a 514,80 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 28/02/2019  
Fonte di informazione: TEMPO CASA  
Descrizione: CASA INDIPENDENTE SU 4 PIANI DA RISTRUTTURARE  
Superfici principali e secondarie: 200  
Superfici accessorie: 15  
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 395,35 Euro/mq  
Sconto trattativa: 9 %  
Prezzo: 77.350,00 pari a 359,77 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/07/2018  
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE / OMI  
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI STATO CONSERVATIVO NORMALE  
Indirizzo: ZONA EXTRA URBANA/ AGRICOLA  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 30 %  
Prezzo: 63.000,00 pari a 630,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE SI AVVALE DEL METODO "**COMPARATIVO**", CHE PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRE PROPRIETA' CHE SIANO STATE VENDUTE O OFFERTE SUL MERCATO IMMOBILIARE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI, E CHE POSSIBILMENTE ABBIANO CARATTERISTICHE SIMILARI NELLO STESSO COMUNE O IN COMUNI ANALOGHI VICINI. INOLTRE NELLA VALUTAZIONE DI STIMA SI E' RITENUTO OPPORTUNO E NECESSARIO CONSIDERAZIONE I VALORI MEDI DI MERCATO RIFERITI AD ABITAZIONI DI TIPO



**CIVILE IN STATO CONSERVATIVO NORMALE STABILITI DALL'OSSERVATORIO OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE-**

- IN BASE ALLE INDAGINI EFFETTUATE SULLE RECENTI TRANSIZIONI PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE ANALOGHE, NELLA ZONA DEL COMUNE DI MONTE URANO, SI E' POTUTO RISCONTRARE UNA QUOTAZIONE PER IMMOBILI RESIDENZIALI PARI A CIRCA **820,00 EURO / MQ**
- RITENUTO CHE IL VALORE DI MERCATO ASSEGNATO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI PER LA SECONDA DECADE DEL 2018, IN ZONA EXTRA URBANA AGRICOLA, PER LE ABITAZIONI CIVILI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE VADA DA UN MINIMO DI **600,00 EURO/MQ** E UN MAX DI **900,00 EURO/MQ**

DATE LE CONDIZIONI SU DETTE E FATTE TUTTE LE DOVUTE RIFLESSIONI SULLA POSIZIONE DELL'IMMOBILE, DEL SUO STATO CONSERVATIVO INTERNO ED ESTERNO, DELLE SUE POTENZIALITA' EDIFICATORIE O MENO, IL CTU RITIENE CHE IL VALORE DI MERCATO PIU' CONCRUO SIA PARIA A 650,00 EURO/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 379,90 x 650,00 = **246.935,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 246.935,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 246.935,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dell'immobile oggetto di perizia viene eseguita secondo il criterio **del più probabile valore di mercato** con procedimento diretto di tipo sintetico - parametrico. Si è individuato pertanto l'elemento di confronto con altri beni (metro quadrato di superficie), si è verificato il valore medio dell'elemento di confronto per beni simili in vendita e, fatte le opportune considerazioni, come ad esempio dimensioni, accessibilità, esposizione, orografia, ubicazione, parametri riportati sul certificato di destinazione urbanistica, si è proceduto alla stima del valore di mercato dei beni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTE URANO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - 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	ABITAZIONE CIELO-TERRA	379,90	0,00	246.935,00	246.935,00
				<b>246.935,00 €</b>	<b>246.935,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.035,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 35,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.000,00**

