



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOBANK S.P.A. (MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.)

DEBITORE:

M

GIUDICE:

Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO

CUSTODE:

IVG MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA MARCOTULLI

CF: MRCGLC77D09D542Z

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a MONTEGIORGIO VIA GIUSEPPE MAZZINI 49, quartiere CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **226,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

()

IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE CTU È FORMATO DA UNA PORZIONE DI EDIFICIO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI MONTEGIORGIO SITO IN VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49 DISTINTO AL FOGLIO DI MAPPA 30 PARTICELLA 258 SUBALTERNO 2. IL FABBRICATO IL CUI ACCESSO AVVIENE DA VIA GIUSEPPE MAZZINI SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI E PRECISAMENTE: PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA, PIANO PRIMO. I TRE LIVELLI SONO COLLEGATI ED ACCESSIBILI DALL'INTERNO DA UNA SCALA INTERNA TIPICA DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO. SI VIENE A PRECISARE CHE IL FABBRICATO (PARTICELLA 258) POSSIEDE ALTRO SUBALTERNO (SUB 1) NON OGGETTO DI ESECUZIONE SITO AL PIANO SEMINTERRATO - BOTTEGA / NEGOZIO DI CONSISTENZA CATASTALE MQ 12 CIRCA IL CUI ACCESSO AVVIENE DAL CIVICO N. 47 COME MEGLIO RIPORTATO ANCHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA REP. 3958 DEL 12.02.2008 DOVE IN PESCARA L'ESECUTATO PIERAGOSTINO MICHELE ACQUISTAVA A) UNITÀ ABITATIVA AL SUB 2 OLTRE B) LOCALE AD USO NEGOZIO AL SUB 1 DI CIRCA MQ 12. SI VIENE A PRECISARE E METTERE IN EVIDENZA CHE IL SUB 1 E 2 SONO COLLEGATI AL LORO INTERNO AL PIANO SEMINTERRATO DA UNA PORTA, QUINDI COMUNICANTI FRA DI LORO, QUINDI L'ACCESSO PUÒ AVVENIRE ANCHE DALL'INTERNO DEL FABBRICATO. L'IMMOBILE OGGETTO DI CTU POSSIEDE MURATURA PORTANTE IN MATTONI PIENI E MURATURE PERIMETRALI A MATTONI FACCIAVISTA TIPICI DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DEL TEMPO. SOLAI CON VECCHIE TRAVI IN LEGNO, INTONACO INTERNO TRADIZIONALE ALLE PARETI CHE PRESENTA NEL SOLAIO DEL PIANO TERRA E PRIMO EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA ED UMIDITÀ ALLE MURATURE. LE FINITURE INTERNE SONO TIPICHE DEGLI IMMOBILI ANTE 01.09.1967 CON PORTE IN LEGNO, FINESTRE E



PERSIANE IN LEGNO TIPICHE DEL CENTRO STORICO CON VETRI SINGOLI NON TERMICI IN DIVERSI PUNTI ROTTI, FINITURE IN GENERE MEDIOCRI CUI NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. IL MANTO ESTERNO DEL TETTO DI COPERTURA POSSIEDE VECCHIE TEGOLE IN ARGILLA TIPICHE DEL TEMPO. IL PORTONE DI INGRESSO A DUE ANTE È IN LEGNO, L'IMPIANTO ELETRICO ED IDRICO NON A NORMA NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED AMMODERNAMENTO; SI NOTA ALCUNI SCARICHI CHE SONO NECESSARI DA DEMOLIRE E RIFARE EX NOVO OLTRE CHE UN MALEODORE INTERNO AD ALCUNI VANI E BAGNO SEMPRE DOVUTO OLTRE ALLO STATO DI ABBANDONO DEL FABBRICATO E PRESENZA DI POLVERI E MUFFE, ANCHE PROBLEMATICHE AGLI SCARICHI - IMPIANTI IN GENERE. INTERNAMENTE IL FABBRICATO POSSIEDE AL PIANO TERRA INGRESSO - VANO SCALA, CUCINA, OLTRE TRE VANI; AL PIANO SEMINTERRATO POSSIEDE COME INDICATO IN PLANIMETRIA CATASTALE LEGNAIA E CORRIDOIO; AL PIANO PRIMO L'UNITÀ POSSIEDE CORRIDOIO, ALTRI TRE VANI E W.C. SI ALLEGA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SOPRALLUOGO INTERNO CHE È STATO POSSIBILE ESEGUIRE DOPO DIVERSI SOLLECITI TRAMITE IVG - CUSTODE GIUDIZIARIO MEDIANTE ACCESSO FORZATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.00 - 2.30 - 2.50 - 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 258 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49, piano: S1-T-1, intestato a
Coerenze: IL BENE CONFINA CON VIA MAZZINI, VIA CHIUSA, SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, SEMINTERRATO 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	226,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 271.201,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 271.201,88
Data della valutazione:	13/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

IN DATA 11 DICEMBRE 2019 ORE 14:00 IL SOTTOSCRITTO CTU MARCOTULLI GEOMETRA GIANLUCA È RIUSCITO, DOPO DIVERSI SOLLECITI, TRAMITE IL CUSTODE GIUDIZIARIO IVG, AD ESEGUIRE SOPRALLUOGO ALL'INTERNO DEL FABBRICATO SITO IN MONTEGIORGIO (FM) TRAMITE ACCESSO FORZATO IN PRESENZA DEL CUSTODE STESSO CHE HA PROVVEDUTO TRAMITE FABBRO ALL'APERTURA DELLA PORTA ED AL CAMBIO DELLA SERRATURA.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

DA ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA AL 27.12.2019 RISULTANO LE PREGIUDIZIEVOLI SOPRA RIPORTATE. SI PRECISA CHE DAL FASCICOLO TELEMATICO RISULTA INTERVENTO DI EQUITALIA CENTRO MENTRE L'IPOTECA N. 1961 /2010 È IN FAVORE DI EQUITALIA PRAGMA. (DAGLI ATTI DOCUMENTALI NON SI EVINCE IL FATTO CHE EQUITALIA PRAGMA SIA DIVENTATA EQUITALIA CENTRO).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/02/2008 ai nn. REP 3959 di repertorio, iscritta il 26/02/2008 a FERMO ai nn. 415, a favore di BANCA PER LA CASA, contro , derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 210000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a IPOTECA 415/2008 COLPISCE LA PARTICELLA 258 SUB 2

ipoteca **legale**, stipulata il 11/10/2010 ai nn. REP 3094 di repertorio, iscritta il 20/10/2010 ai nn. 1961, a favore di EQUITALIA PRAGMA SPA, contro E, derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602 / 73 INTR. DALL'ART.16 D.LGS. 26/2/99 NR.46.

Importo ipoteca: 35.461,30.



Importo capitale: 17.730,65.

IPOTECA N. 1961 / 2010 GRAVA FOGLIO 30 PARTICELLA 258 SUB 2 + PART 258 SUBALTERNO 1
(IL SUB 1 NON OGGETTO DI VENDITA)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/02/2011 ai nn. REP 179 di repertorio, trascritta il 31/03/2011 ai nn. 1472, a favore di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA , contro [REDACTED] .
IL PIGNORAMENTO N. 1472 / 2011 GRAVA FOGLIO 30 PARTICELLA 258 SUB 2

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:	

IMMOBILE PRIVATO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI MONTATEGIORGIO NON IN CONDOMINIO, CON INGRESSO INDIPENDENTE DALLA VIA MAZZINI N. 49.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

AL DANTE CAUSA DELL'ESECUTATO L'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA È PERVENUTO IN VIRTÙ ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO LORENZO CIUCCARELLI DELL' 08.09.1970, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. IL 09.09.1970 AL N. R.P. 3357. IL DIRITTO AQUISTATO ERA L'INTERA NUDA PROPRIETÀ (IL VENDITORE DELLA TR 3357 / 70 SI ERA RISERVATO IL DIRITTO L'INTERO USUFRUTTO. L'USUFRUTTUARIO È DECEDUTO IL 05.01.93). LA CERTIFICAZIONE NOTARILE AGGIORNATA AL 19.07.2011, DEPOSITATA AGLI ATTI, NON INDICA LA PROVENIENZA DELL'USUFRUTTUARIO DECEDUTO IL 05.01.1993.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] LE per la quota di 1/1 PROPRIETA', in forza di ATTO COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/02/2008 ai nn. REP 3958 di repertorio, trascritto il 26/02/2008 ai nn. 1525. NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE 1525 / 2008 LO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO E' : LIBERO. CON LO STESSO ATTO L'ESECUTATO ACQUISTA ANCHE IL



LOCALE AD USO NEGOZIO DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 30 PARTICELLA 258 SUBALTERNO 1 (NON OGGETTO DI VENDITA)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

RICHIESTA SITUAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI MONTEGIORGIO (EVENTUALI CONCESSIONI EDILIZIE E PRATICHE IN GENERE OLTRE CHE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E COPIA STRALCIO PRG), AD OGGI ANCORA NON PERVENUTI AL SOTTOSCRITTO CTU. VERRÀ FATTA INTEGRAZIONE PERIZIA APPENA IN NOSTRO POSSESSO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ANTE 1967.

Immobile ante 1967 come si evince da stampa planimetria catastale : LA PLANIMETRIA CATASTALE HA DATA DI PRESENTAZIONE 26.10.1939

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI VIENE AD EVIDENZIARE CHE L'IMMOBILE VISIONATO È FORMATO DA DUE SUBALTERNI CATASTALI E DA DUE PLANIMETRIE (SUB 2 OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SUB 1).

LA PRIMA OGGETTO DI PIGNORAMENTO IDENTIFICA UN ABITAZIONE CON INGRESSO AL PIANO TERRA AL CIVICO N. 49 DI VIA MAZZINI FORMATA DA PORZIONE DI PIANO SEMINTERRATO, DA UN PIANO TERRA E DA UN PIANO PRIMO IL TUTTO ACCESSIBILE DA SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO TRA I TRE PIANI.

VI È PERÒ UNA SECONDA UNITÀ IDENTIFICATA AL PIANO SEMINTERRATO AL FOGLIO DI MAPPA 30 PARTICELLA 258



SUBALTERNO 1 "BOTTEGA" IN PLANIMETRIA CATASTALE CHE NON È RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

SI VIENE A PRECISARE INOLTRE CHE LA PORZIONE DI SEMINTERRATO IDENTIFICATA AL SUB 2 È FORMATA DA UNA CORRIDOIO, LEGNAIA, DAL VANO SCALA PER ACCESSO AL PIANO PRIMO E NON DAL RIPOSTIGLIO COME INDICATO NEL PIGNORAMENTO.

INOLTRE IL SUB 1 E SUB 2 SONO COMUNICANTI FRA DI LORO INTERNAMENTE DA UNA PORTA INTERNA E PERTANTO NON SI RITIENE, OLTRE PER IL COLLEGAMENTO FRA DI LORO, PER GLI IMPIANTI, SCARICHI, E LA MODICA DIMENSIONE DEL SUB 1 LA VENDITA SEPARATA DEGLI STESSI. IL SOTTOSCRITTO CTU NON RIESCE A CAPIRE PERCHÈ IL PIGNORAMENTO NON ABBA INTERESSATO ANCHE IL SUB 1 ESSENDO UNA UNITÀ NELLE STESSO CORPO DI FABBRICA DOVE TRA LALTRO L'ESECUTATO PIERAGOSTINO MICHELE IN DATA 19 FEBBRAIO 2008 N. 3958 INNANZIA AL NOTAIO DANIELA GIAMPIETRO ACQUISTA DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ SU UNITÀ IN MONTEGIORGIO VIA MAZZINI N. 47 / 49 E PRECISAMENTE : A) UNITÀ ABITATIVA CON INGRESSO AL CIVICO 49 SVILUPPATESI SU TRE LIVELLI COLLEGATI TRA DI LORO DA SCALA INTERNA COME RIPORTATA IN ATTO " COMPOSTA DA CORRIDOIO, LEGNAIA E UN RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO, CORRIDOIO, DUE CAMERE, CUCINA E RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA E CORRIDOIO, TRE CAMERE E BAGNO AL PIANO PRIMO". B) LOCALE AD USO NEGOZIO CON INGRESSO AL CIVICO 47 AL PIANO TERRA, DI CIRCA MQ 12 A CONFINE CON VIA MAZZINI, VIA CHIUSA, UNITÀ ABITATIVA DI CUI AL PUNTO A) SALVO ALTRI.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale acquisita dal catasto tramite portale agenzia entrate sister che si allega Foglio 30 Particella 258 sub 2 non è pienamente conforme con lo stato dei luoghi. Nel dettaglio il Piano seminterrato in planimetria è indicata altezza 2.70 mentre in loco altezza metri 2.05 circa presa nel vano interno al fabbricato adiacente le scale di collegamento con il piano terra e primo. Inoltre al piano terra altezza misurata sotto trave in legno è metri 2.30 circa e 2.50 circa con il solaio mentre in planimetria altezza del piano terra è indicata h = 2.70. Vi sono diverse difformità nella restituzione grafica dello stato attuale dell'immobile con le planimetrie catastali come per esempio la presenza di una porta nel ripostiglio al piano terra adiacente le scale interne, non corrispondenza precisa dei divisori interni e dei muri perimetrali essendo lato sud ovest



non ortogonali tra di loro. Come si evince dalla planimetria catastale il bene è stato edificato ante 1967 in quanto la presentazione della planimetria riportata nella stessa planimetria indica come data di presentazione 26.10.1989 . Vi è un balcone al piano primo lato Sud - Est non presente in planimetria catastale. (normativa di riferimento: DPR 380 /2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DPR 380 /2001 art. 34 e 36

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria ed aggiornamento planimetrie catastali e pagamento di oneri concessori: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MONTEGIORGIO VIA GIUSEPPE MAZZINI 49, QUARTIERE CENTRO STORICO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a MONTEGIORGIO VIA GIUSEPPE MAZZINI 49, quartiere CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **226,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MICHELE PIERAGOSTINO)

IL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE CTU È FORMATO DA UNA PORZIONE DI EDIFICIO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI MONTEGIORGIO SITO IN VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49 DISTINTO AL FOGLIO DI MAPPA 30 PARTICELLA 258 SUBALTERNO 2. IL FABBRICATO IL CUI ACCESSO AVVIENE DA VIA GIUSEPPE MAZZINI SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI E PRECISAMENTE: PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA, PIANO PRIMO. I TRE LIVELLI SONO COLLEGATI ED ACCESSIBILI DALL'INTERNO DA UNA SCALA INTERNA TIPICA DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO. SI VIENE A PRECISARE CHE IL FABBRICATO (PARTICELLA 258) POSSIEDE ALTRO SUBALTERNO (SUB 1) NON OGGETTO DI ESECUZIONE SITO AL PIANO SEMINTERRATO - BOTTEGA / NEGOZIO DI CONSISTENZA CATASTALE MQ 12 CIRCA IL CUI ACCESSO AVVIENE DAL CIVICO N. 47 COME MEGLIO RIPORTATO ANCHE NELL'ATTO DI PROVENIENZA REP. 3958 DEL 12.02.2008 DOVE IN PESCARA L'ESECUTATO PIERAGOSTINO MICHELE ACQUISTAVA A) UNITÀ ABITATIVA AL SUB 2 OLTRE B) LOCALE AD USO NEGOZIO AL SUB 1 DI CIRCA MQ 12. SI VIENE A PRECISARE E METTERE IN EVIDENZA CHE IL SUB 1 E 2 SONO COLLEGATI AL



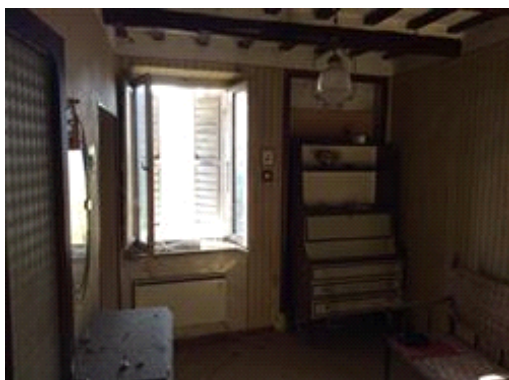
LORO INTERNO AL PIANO SEMINTERRATO DA UNA PORTA, QUINDI COMUNICANTI FRA DI LORO, QUINDI L'ACCESSO PUÒ AVVENIRE ANCHE DALL'INTERNO DEL FABBRICATO. L'IMMOBILE OGGETTO DI CTU POSSIEDE MURATURA PORTANTE IN MATTONI PIENI E MURATURE PERIMETRALI A MATTONI FACCIAVISTA TIPICI DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DEL TEMPO. SOLAI CON VECCHIE TRAVI IN LEGNO, INTONACO INTERNO TRADIZIONALE ALLE PARETI CHE PRESENTA NEL SOLAIO DEL PIANO TERRA E PRIMO EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA ED UMIDITÀ ALLE MURATURE. LE FINITURE INTERNE SONO TIPICHE DEGLI IMMOBILI ANTE 01.09.1967 CON PORTE IN LEGNO, FINESTRE E PERSIANE IN LEGNO TIPICHE DEL CENTRO STORICO CON VETRI SINGOLI NON TERMICI IN DIVERSI PUNTI ROTTI, FINITURE IN GENERE MEDIOCRI CUI NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. IL MANTO ESTERNO DEL TETTO DI COPERTURA POSSIEDE VECCHIE TEGOLE IN ARGILLA TIPICHE DEL TEMPO. IL PORTONE DI INGRESSO A DUE ANTE È IN LEGNO, L'IMPIANTO ELETRICO ED IDRICO NON A NORMA NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED AMMODERNAMENTO; SI NOTA ALCUNI SCARICHI CHE SONO NECESSARI DA DEMOLIRE E RIFARE EX NOVO OLTRE CHE UN MALEODORE INTERNO AD ALCUNI VANI E BAGNO SEMPRE DOVUTO OLTRE ALLO STATO DI ABBANDONO DEL FABBRICATO E PRESENZA DI POLVERI E MUFFE, ANCHE PROBLEMATICHE AGLI SCARICHI - IMPIANTI IN GENERE. INTERNAMENTE IL FABBRICATO POSSIEDE AL PIANO TERRA INGRESSO - VANO SCALA, CUCINA, OLTRE TRE VANI; AL PIANO SEMINTERRATO POSSIEDE COME INDICATO IN PLANIMETRIA CATASTALE LEGNAIA E CORRIDOIO; AL PIANO PRIMO L'UNITÀ POSSIEDE CORRIDOIO, ALTRI TRE VANI E W.C. SI ALLEGA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SOPRALLUOGO INTERNO CHE È STATO POSSIBILE ESEGUIRE DOPO DIVERSI SOLLECITI TRAMITE IVG - CUSTODE GIUDIZIARIO MEDIANTE ACCESSO FORZATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.00 - 2.30 - 2.50 - 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 258 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 125,50 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 49, piano: S1-T-1, intestato a
Coerenze: IL BENE CONFINA CON VIA MAZZINI, VIA CHIUSA, SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, SEMINTERRATO 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939.

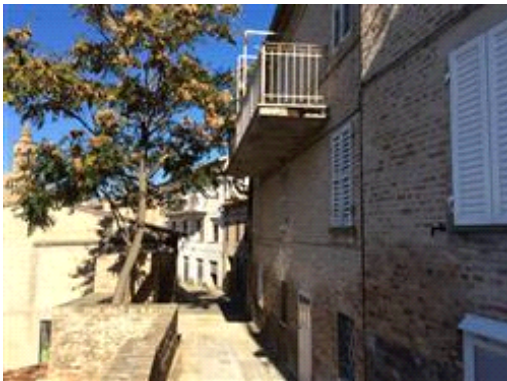




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .





SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- spazi verde
- scuola elementare





COLLEGAMENTI



autostrada distante 33 KM CIRCA

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE OGGETTO DI CTU POSSIEDE MURATURA PORTANTE IN MATTONI PIENI E MURATURE PERIMETRALI A MATTONI FACCIAVISTA TIPICI DEGLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO DEL TEMPO. SOLAI CON VECCHIE TRAVI IN LEGNO, INTONACO INTERNO TRADIZIONALE ALLE PARETI CHE PRESENTA NEL SOLAIO DEL PIANO TERRA E PRIMO EVIDENTI SEGNI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA ED UMIDITÀ ALLE MURATURE. LE FINITURE INTERNE SONO TIPICHE DEGLI IMMOBILI ANTE 01.09.1967 CON PORTE IN LEGNO, FINESTRE E PERSIANE IN LEGNO TIPICHE DEL CENTRO STORICO CON VETRI SINGOLI NON TERMICI IN DIVERSI PUNTI ROTTI, FINITURE IN GENERE MEDIOCRI CUI NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. IL MANTO ESTERNO DEL TETTO DI COPERTURA POSSIEDE VECCHIE TEGOLE IN ARGILLA TIPICHE DEL TEMPO. IL PORTONE DI INGRESSO A DUE ANTE È IN LEGNO, L'IMPIANTO ELETRICO ED IDRICO NON A NORMA NECESSITANO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED AMMODERNAMENTO; SI NOTA ALCUNI SCARICHI CHE SONO NECESSARI DA DEMOLIRE E RIFARE EX NOVO OLTRE CHE UN MALEODORE INTERNO AD ALCUNI VANI E BAGNO SEMPRE DOVUTO OLTRE ALLO STATO DI ABBANDONO DEL FABBRICATO E PRESENZA DI POLVERI E MUFFE, ANCHE PROBLEMATICHE AGLI SCARICHI - IMPIANTI IN GENERE. INTERNAMENTE IL FABBRICATO POSSIEDE AL PIANO TERRA INGRESSO - VANO SCALA, CUCINA, OLTRE TRE VANI; AL PIANO SEMINTERRATO POSSIEDE COME INDICATO IN PLANIMETRIA CATASTALE LEGNAIA E CORRIDOIO; AL PIANO PRIMO L'UNITÀ POSSIEDE CORRIDOIO, ALTRI TRE VANI E W.C. SI ALLEGA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL SOPRALLUOGO INTERNO CHE È STATO POSSIBILE ESEGUIRE DOPO DIVERSI



SOLLECITI TRAMITE IVG - CUSTODE GIUDIZIARIO MEDIANTE ACCESSO FORZATO.

Delle Componenti Edilizie:

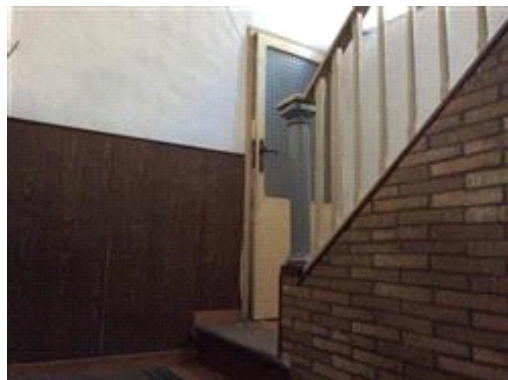
<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> finestre realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in scarsa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in scarsa , il rivestimento è realizzato in mattoni a faccia vista	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle cotto e graniglia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portone a due ante realizzato in legno massello	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in piastrelle in ceramica nel bagno realizzato in ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> laterale con rivestimento in intonaco e vecchia carta da parati	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> misto: esterno e sottotraccia conformità: non conforme	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> tipico del tempo conformità: non conforme	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> presenza di solo camino conformità: non conforme . assente	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> struttura in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> tipica struttura in legno del centro storico con intonaco sotto	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
mq CATASTALI	226,00	x	100 %	=	226,00
Totale:	226,00				226,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: CASA INDIPENDENTE
Indirizzo: MONTEGIORGIO
Superfici principali e secondarie: 164
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 1.951,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: RUSTICO DA RISTRUTTURARE
Indirizzo: MONTEGIORGIO
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: APPARTAMENTO
Indirizzo: MONTEGIORGIO
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 993,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LO SCOPO DI QUESTA STIMA È ACCERTARE LA CAPACITÀ DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITÀ CHE PUÒ DISPIEGARE.

IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UNA EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO

L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILE IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL

PERITO DI FORMULARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO



MEDIANTE IL PARAGONE CON

ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA, AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI

LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI ESEGUITE IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIÙ USATO È IL METRO QUADRO.

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE CHE:

MQ CATASTALI COME DA VISURA 226 X EURO /MQ 1.266,38 =

EURO 286.201,88

(EURO DUECENTOOTTANTASEIMILADUECENTOUNO/88)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	226,00	x	1.266,38	=	286.201,88
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 286.201,88
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 286.201,88
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LO SCOPO DI QUESTA STIMA È ACCERTARE LA CAPACITÀ DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITÀ CHE PUÒ DISPIEGARE.

IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UNA EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATO SIMILE IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA, AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.



DA RECENTI INDAGINI ESEGUITE IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIÙ USATO È IL METRO QUADRO. TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO ATTRAVERSO ATTENTE MISURAZIONI, SI RITIENE CHE:

IN BASE AGLI ANNUNCI REPERITI SUL PORTALE IMMOBILIARE.IT E PRECISAMENTE 1 ANNUNCIO : CASA INVENDITA MONTEGIORGIO EURO 320.000,00 MQ 164 - 2 ANNUNCIO : RUSTICO DA RISTRUTTURARE A MONTEGIORGIO EURO 220.000,00 MQ 250 - 3 ANNUNCIO : APPARTAMENTO A MONTEGIORGIO EURO 149.000,00 MQ 150

IL PIU' PROBABILE VALORE AL MQ CATASTALE SARA' DI EURO 1.200,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGIORGIO, agenzie: PROVINCIA DI FERMO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: ANNUNCI SU PORTALE IMMOBILIARE.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	villetta a				
	schiera	226,00	0,00	286.201,88	286.201,88
	laterale				
				286.201,88 €	286.201,88 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE VISIONATO (ABITAZIONE AI PIANI SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO) DISTINTA AL FOGLIO DI MAPPA 30 PARTICELLA 258 SUB 2 DEL COMUNE DI MONTEGIORGIO NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 15.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 271.201,88

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: € 271.201,88

data 13/01/2020

il tecnico incaricato
GIANLUCA MARCOTULLI

