



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

211/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Rocchi Lucia

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF: CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte, n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 211/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a MONTEGRANARO via Trivio n. 3, della superficie commerciale di **246,13** mq per la quota di:

- 15/90 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 15/90 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 15/45 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 30/45 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera da cielo a terra con corte esclusiva sita nel Comune di Montegranaro via Trivio n. 3, quartiere Zona OMI D1 Semiperiferica/Perimetro esterno del capoluogo e zona di espansione, L'area complessiva è individuata catastalmente al Foglio 22 particella 14 con una superficie di 460,00 mq. ed un edificio in corso di costruzione per un volume di circa 645,00 mc.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in una zona residenziale semiperiferica del Comune di Sant'Elpidio a Mare lungo via Trivio n. 3, che si incrocia con la SP 27 e la SP 30 importanti vie di comunicazione con i comuni limitrofi. Nella zona sono presenti negozi, uffici, chiese, banche, scuole e residenze.

L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato collegati internamente da due scale interne in cemento armato.

Al PS1 si accede dal PT mediante una rampa di scale in c.a. ed è composto da un unico locale con pareti in c.a., altezza interna di 2,70 ml ed una Superficie Utile Lorda (SUL) di 51,26 mq. Alla data del primo sopralluogo del 05/08/2021 il PS1 risultava allagato. Si è proceduto ad un secondo sopralluogo per monitorare la situazione e si è potuto verificare che l'acqua stava lentamente evacuando.

Il PT, con una SUL di circa 109,30 mq ed altezza interna di 2,70 ml, è suddiviso in ingresso-soggiorno, cucina, bagno con antibagno, studio e scala rotonda in c.a. di collegamento con gli altri piani fuori terra.

Il P1, con una SUL di circa 87,70 mq ed altezza interna di 2,70 ml, è suddiviso in disimpegno, n. 3 camere, bagno, terrazzo di 21,50 mq e n. 2 balconi di complessivi 4,50 mq.

Il P2 sottotetto è un unico locale con una altezza interna variabile da 0 a 1,50 ml ma il corpo scala arriva fino ad altezza di 2,70 ml per una SUL di circa 20,00 mq.

La corte esterna che circonda l'edificio ha una superficie di circa 350,00 mq.

Attualmente l'immobile risulta in corso di costruzione. Le opere finora realizzate sono le fondazioni, l'intera struttura in cemento armato comprensiva di pilastri, travi solai, tetto e le due scale interne di collegamento dei vari piani, sono state ultimate le murature perimetrali con mattoni a faccia vista, i divisori interni in laterizio, le canne fumaie e le colonne di scarico. Il tetto a padiglioni è stato ultimato con isolante, manto di tegole, pluviali e discendenti in alluminio. Gli ambienti interni sono allo stato grezzo e non presentano porte, finestre, serramenti, soglie, impianti elettrico, idro-sanitario e riscaldamento, rivestimenti, pavimenti o finiture. Esternamente sono stati realizzati i marciapiedi in cemento ma non sono stati pavimentati e sono presenti i pozzetti per gli allacci degli impianti. Complessivamente si può affermare che l'incidenza dei lavori realizzati fino ad ora corrisponde a circa il 60 % dei lavori necessari all'ultimazione dell'opera per civile abitazione.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-PT-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Trivio n. 3, piano: PS1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 01/04/2004 protocollo AP0031378 Rettifica Classamento
Coerenze: L'edificio oggetto di perizia confina su tre lati con la corte esclusiva individuata dalla particella 14 del Foglio 22 e su un lato con un edificio a schiera aderente individuato sulla particella 236, salvo altri.
L'accesso da via Trivio all'immobile oggetto di perizia avviene attraversando, prima della corte esclusiva, la particella 12, corte di 130,00 mq definito dalla visura catastale come "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani".
- foglio 22 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 460, indirizzo catastale: via Trivio n. 3, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fusione con la particella 15 del foglio 22
Coerenze: La particella 14 del Foglio 22 confina con Chiesa di Santa Maria particella 11, accesso dalla particella 12, particelle 16, 17, 271, 272 con edifici costruiti in aderenza alla corte, particella 236 con edificio a schiera aderente all'edificio oggetto di perizia, salvo altri.
Sulla particella 14 insiste l'edificio oggetto di perizia. L'accesso da via Trivio all'immobile oggetto di perizia avviene attraversando, prima della corte esclusiva, la particella 12, corte di 130,00 mq definito dalla visura catastale come "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani".

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	246,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.802,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.802,53
Data della valutazione:	14/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Dal sopralluogo effettuato il giorno 5 agosto 2021 l'immobile risulta ancora in corso di costruzione e non è abitabile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/2005 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. rep.194749/22967 di repertorio, registrata il 18/02/2005 a Fermo ai nn. 1384/334, iscritta il 18/02/2005 a Fermo ai nn. 1384/334, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo ipotecario a medio e lungo termine, ai sensi del D.P.R. 29.09.1973 n°601, con atto notarile di Alfonso Rossi in data 16.02.2005.

Importo ipoteca: 225000,00 €.

Importo capitale: 150000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a 1/1 di piena proprietà sul Fabbricato, da cielo a terra, in Montegranaro - via Trivio, descritto al Catasto Fabbricati: Fog.22 part.14/1 PS1—T—1-2 cat.A/7 cl.1 v.9

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/02/2009 a firma di notaio Paolo Chessa ai nn. rep.204352/25456 di repertorio, iscritta il 09/03/2009 a FERMO ai nn. 1941/396, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca per atto notarile di Paolo Chessa in data 27.02.2009.

Importo ipoteca: 480.000,00 €.

Importo capitale: 240.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a 1/1 di piena proprietà su Fabbricato in Montegranaro - via Trivio - descritto al Catasto Fabbricati: Fog.22 part.14/1 PS1-T-1-2 “in corso di costruzione”

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/11/2013 ai nn. n°5170 Reg. Part., n°7586 Reg. Gen. di repertorio, trascritta il 05/11/2013 a FERMO ai nn. 5170 R.P/7586 R.G.n., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a 1/1 Fabbricato in Montegranaro - via Del Trivio - descritto al Catasto Fabbricati: Fog.22 part.14/1

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto amministrativo da parte di Equitalia, stipulata il 18/06/2008 ai nn. 43162 di repertorio, trascritta il 19/06/2008 a FERMO ai nn. 6117/1344, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99.

Capitale € 136.413,89 IPOTECA LEGALE Totale € 272.827,78 Per la quota di 15/90 di usufrutto dell'unità Foglio 22 Particella 14 Subalterno 1 VIA TRIVIO 3

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 ci sono spese condominiali in quanto l'immobile oggetto di perizia è un villino autonomo da cielo a terra con un lato a schiera e circondato da corte esclusiva sugli altri tre lati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Negli atti precedenti il 2004 l'Immobile veniva individuato come segue: Area con sovrastante fabbricato in Montegranaro, il tutto descritto al NCT: Fog.22 part.14 di Ha 0:01:55 fabbr. acc. urbano con diritto alla corte n°12 del Fog.22 e Fog.22 part.15 di Ha 0:03:05

Il detto fabbricato è altresì descritto al NCEU, sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, come segue:Fog.22 part.14-15 (graffate) PT-1 cat.A/5 cl.2 v.5,5.

A seguito di denuncia di cambiamento UTE ri°23796 del 25.02.2004 venivano fuse le dette particelle 14 di Ha 0.01:55 e15 di Ha 0:03.05 originando la seguente.part.14 di Ha 0:04.60 "ente urbano";

Con denuncia di variazione UTE n°7794 clell'1. 04.2004 (fusione e ampliamento), posta in atti in pari data, veniva soppressa l'unità immobiliare "part.14-15 (graffate)", originando la seguente: Fog.22 part.14 sub 1 PS1-T-1-2 cat.A/7 cl.1 v.9,

A seguito di denuncia di variazione UTE n°50061 dell'1.04.2004 (rettifica di classamento a seguito di sopralluogo), posta in atti il 21.03.2005, l'unità immobiliare "part.14 sub 1" assumeva i seguenti nuovi dati catastali: Fog.22 part.14 sub 1 PS1-T-1-2 cat.F/3 "in corso di costruzione" (stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di notorietà prot. n° 383841 del 31.12.2007).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 03/07/1984), registrato il 21/04/1997 a Fermo ai nn. 206, trascritto il 17/06/1997 a Fermo ai nn. 2437. L'eredità si è devoluta in virtù di legge a favore del nipote ex-filio "Medori Alessandro " avendo il coniuge, i figli ed i nipoti rinunciato all' eredità con atto del 19.02.1997 rep.92088.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ATTO CESSIONE DIRITTI (dal 24/07/2003), con atto stipulato il 24/07/2003 a firma di Notaio Rossi ai nn. 175776 di repertorio, registrato il 12/08/2003 a Fermo ai nn. 310, trascritto il 01/09/2003 a Fermo ai nn. 5006 .

Fabbricato, da cielo a terra, con piccolo accessorio esterno, il tutto sito a Montegranaro e descritto al Catasto Terreni: Fog.22 part.14 di Ha 0:01:55 fabbr. acc. urbano con diritto alla corte del Fog. 22 part.15 di Ha 0:03:05

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/02/1953 fino al 02/06/1960), con atto stipulato il 08/02/1953 a firma di NOTAIO Paolo Svampa ai nn. rep. 13418/4999 di repertorio, registrato il 26/02/1953 a Fermo ai nn. 1694, trascritto il 15/07/1953 a Fermo ai nn. 1615

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 DELLA PROPRIETA', in forza di SUCCESSIONE (dal 02/06/1960 fino al 02/03/1961), registrato il 15/09/1960 a Fermo ai nn. 424, trascritto il 02/03/1961 a Fermo ai nn. 627.

L'eredità si è devoluta in virtù di testamento pubblicato dal notaio Giuseppe Carrioli in data 3.02.1960 e reg.to a Fermo il 04.07.1960 al n.41, a favore di Scarafiocca Carolina per l'usufrutto, nonché di Pizzuti Amedeo e Qualità Caterina, per la nuda proprietà. La riunione di usufrutto di Scarafiocca Carolina deceduta il 31.08.1960 con la relativa voltura è stata presentata all'UTE con prot.21831 del 1997 posta in atti il 11.02.2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di CESSIONE DIRITTI QUOTA DI 1/3 (dal 03/01/1962 fino al 01/02/1962), con atto stipulato il 03/01/1962 a firma di Notaio Giuseppe Carrioli ai



nn. 73105/3951 di repertorio, registrato il 18/01/1962 a Fermo ai nn. 1497, trascritto il 01/02/1962 a Fermo ai nn. 344

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE (dal 29/11/1988 fino al 25/10/2003), registrato il 09/07/2003 a Fermo ai nn. 276, trascritto il 25/10/2003 a Fermo ai nn. 6178.

Area con sovrastante fabbricato Fog.22 partt.14-15 (graffate) PT-1 cat.A/5 cl.2 v.5,5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio, costruito nel comune di Montegranaro in epoca remota antecedente il 1967, è stato ristrutturato negli anni 2000. Nel 2002 è stato oggetto di una nuova Concessione di ristrutturazione e successiva Variante in corso d'opera nel 2003 sospesa dal Comune di Montegranaro. Quest'ultima pratica non è stata integrata nè completata nè è stata presentata la richiesta di agibilità in quanto i lavori sono stati sospesi e mai compiuti.

Attualmente nel sopralluogo del 05/08/2021 l'edificio risulta ancora in corso di costruzione.

E' stato completato il volume dell'intero edificio costituito da due piani fuori terra, un sottotetto ed un piano interrato. I piani sono collegati da due diverse scale interne in cemento armato già realizzate.

Le opere finora ultimate sono le fondazioni, l'intera struttura in cemento armato comprensiva di pilastri, travi solai e tetto, sono state realizzate le murature perimetrali con mattoni a faccia vista, i divisori interni in laterizio, le canne fumaie e le colonne di scarico. Il tetto a padiglioni è stato ultimato con isolante, manto di tegole, pluviali e discendenti in alluminio. Gli ambienti interni sono allo stato grezzo e non presentano porte, finestre, serramenti, soglie, impianti elettrico, idro-sanitario e riscaldamento, rivestimenti, pavimenti o finiture. Esternamente sono stati realizzati i marciapiedi in cemento ma non sono stati pavimentati e sono presenti i pozzetti per gli allacci degli impianti. Complessivamente si può affermare che l'incidenza dei lavori realizzati fino ad ora corrisponde a circa il 60 % dei lavori necessari all'ultimazione dell'opera per civile abitazione.

Lo stato dei luoghi è conforme al progetto allegato alla Domanda di Variante pratica n. 364 del 2003 che risulta sospesa. Dall'esame della Commissione Edilizia del 16/07/2003 si evince che le motivazioni sono dovute al fatto che il cambio di destinazione d'uso del locale garage a studio abitativo richiesto non poteva essere presentato in Variante ma con un nuovo Permesso di Costruire, che per la sopraelevazione era necessaria l'autorizzazione del confinante, inoltre era necessaria una integrazione della documentazione in quanto mancava la planimetria del P2 sottotetto ed elaborato con sagoma del confinante per le modifiche prospettiche con verifica dei parcheggi e dei volumi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia - Pratica Edilizia n. 2000/81 **N. 2000/49 del 22/06/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di una casa di civile abitazione, presentata il 03/03/2000 con il n. 2000/4470 di protocollo, rilasciata il 22/06/2000 con il n. 2000/49 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Alla costruzione dell'intero immobile da cielo a terra.

Successivamente nel 2002 è stata presentata una nuova Domanda di Concessione come Variante in corso d'opera

Concessione edilizia - Pratica Edilizia n. 2002/322 **N. 2002/111 del 15/11/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di ristrutturazione di una casa di civile abitazione, presentata il 21/06/2002 con il n. 2002/10920 di protocollo, rilasciata il 15/11/2002 con il n. 2002/111 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Alla costruzione dell'intero immobile da cielo a terra.

Successivamente nel 2003 è stata presentata una nuova Domanda di Concessione come Variante in corso d'opera

Domanda di Variante in corso d'opera della Concessione Edilizia 2002/111 del 15/11/2002 **N. 2003/364 del 09/07/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di un edificio di civile abitazione, presentata il 09/07/2003 con il n. 364 di protocollo, rilasciata



non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a All'intero edificio da cielo a terra.

La domanda è stata sospesa in data il 18/07/2003 dalla Commissione edilizia (esame n. 12 del verbale) in quanto nella Variante veniva fatto un cambio di destinazione d'uso di parte del PT da garage ad abitazione ed aumentata in parte l'altezza del P2 sottotetto. Pertanto manca il calcolo e la verifica dei volumi e dei parcheggi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di denuncia di cambiamento UTE ri°23796 del 25.02.2004 venivano fuse le dette particelle 14 di Ha 0.01:55 e 15 di Ha 0:03.05 originando la seguente part.14 di Ha 0:04.60 "ente urbano".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi è conforme alla Domanda di Variante alla Concessione edilizia n. 111/2002 del 15/11/2002 presentata in Comune del 09/07/2003 sospesa in data 21/07/2003. Rispetto a quanto autorizzato c'è una diversa distribuzione interna degli spazi, modifiche prospettiche, cambio di destinazione d'uso del garage al PT in abitazione, aumento dell'altezza della scala interna al P2 sottotetto da 1,50 ml a 2,70 ml. Manca Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione edilizia in Sanatoria

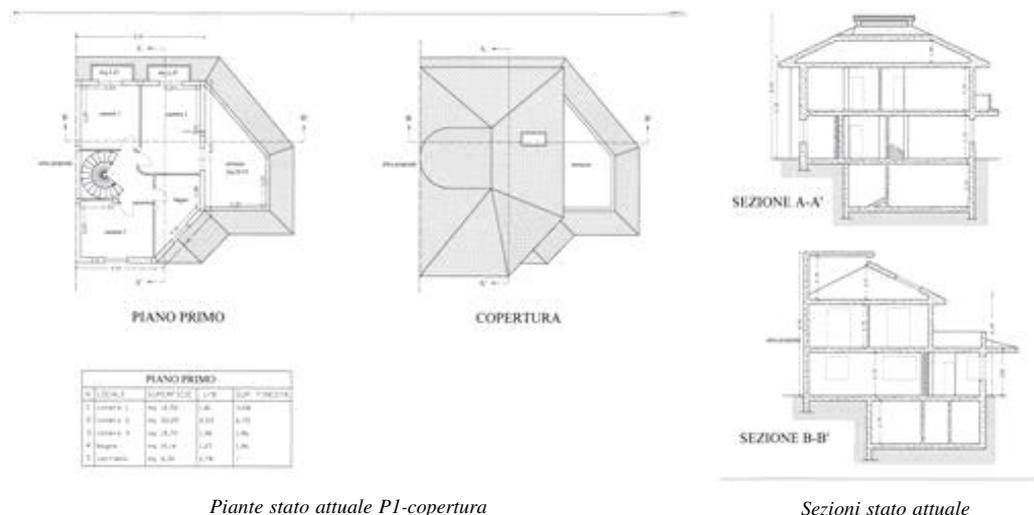
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche: € 1.516,00
- Oneri per cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione: € 2.000,00
- Onorario per presentazione Concessione in sanatoria e agibilità.: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a intero edificio



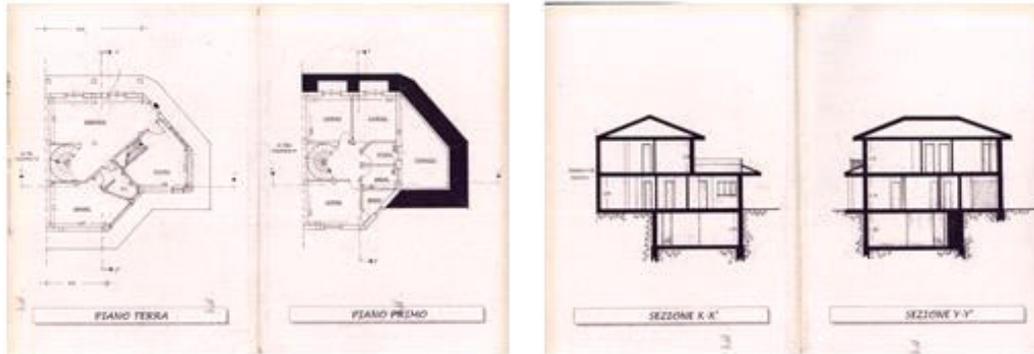
Piante stato attuale P1-copertura

Sezioni stato attuale



Piante stato attuale PS1-PT

Prospetti stato attuale



Piante autorizzate PT-P1

Sezione autorizzate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimento dei dati di classamento nella visura
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

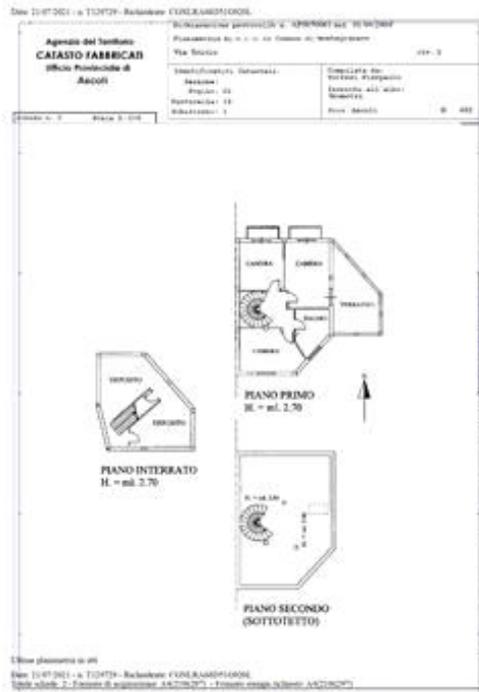
- Inserimento dei dati di classamento: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni





Planimetria Catastale PT con corte



Planimetria Catastale PSI-P1-P2 sottotetto

Stato		Anno		Superficie		Volume		Categorie		Note	
Stato	Superficie	Anno	Superficie	Volume	Categorie	Note	Stato	Superficie	Anno	Superficie	Volume
1	100	2000	100	100	100	100	1	100	2000	100	100
2	100	2000	100	100	100	100	2	100	2000	100	100

Visura catastale

Stato		Anno		Superficie		Volume		Categorie		Note	
Stato	Superficie	Anno	Superficie	Volume	Categorie	Note	Stato	Superficie	Anno	Superficie	Volume
1	100	2000	100	100	100	100	1	100	2000	100	100
2	100	2000	100	100	100	100	2	100	2000	100	100

Stato		Anno		Superficie		Volume		Categorie		Note	
Stato	Superficie	Anno	Superficie	Volume	Categorie	Note	Stato	Superficie	Anno	Superficie	Volume
1	100	2000	100	100	100	100	1	100	2000	100	100
2	100	2000	100	100	100	100	2	100	2000	100	100

Stato		Anno		Superficie		Volume		Categorie		Note	
Stato	Superficie	Anno	Superficie	Volume	Categorie	Note	Stato	Superficie	Anno	Superficie	Volume
1	100	2000	100	100	100	100	1	100	2000	100	100
2	100	2000	100	100	100	100	2	100	2000	100	100

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Gli impianti non sono stati realizzati ed a fine lavori per ottenere l'agibilità servono le dichiarazioni di conformità

BENI IN MONTEGRANARO VIA TRIVIO N. 3

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a MONTEGRANARO via Trivio n. 3, della superficie commerciale di **246,13** mq per la quota di:

- 15/90 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 15/90 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 15/45 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 30/45 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta a schiera da cielo a terra con corte esclusiva sita nel Comune di Montegrano via Trivio n. 3, quartiere Zona OMI D1 Semiperiferica/Perimetro esterno del capoluogo e zona di espansione, L'area complessiva è individuata catastalmente al Foglio 22 particella 14 con una superficie di 460,00 mq. ed un edificio in corso di costruzione per un volume di circa 645,00 mc.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in una zona residenziale semiperiferica del Comune di Sant'Elpidio a Mare lungo via Trivio n. 3, che si incrocia con la SP 27 e la SP 30 importanti vie di comunicazione con i comuni limitrofi. Nella zona sono presenti negozi, uffici, chiese, banche, scuole e residenze.

L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato collegati internamente da due scale interne in cemento armato.

Al PS1 si accede dal PT mediante una rampa di scale in c.a. ed è composto da un unico locale con pareti in c.a., altezza interna di 2,70 ml ed una Superficie Utile Lorda (SUL) di 51,26 mq. Alla data del primo sopralluogo del 05/08/2021 il PS1 risultava allagato. Si è proceduto ad un secondo sopralluogo per monitorare la situazione e si è potuto verificare che l'acqua stava lentamente evacuando.

Il PT, con una SUL di circa 109,30 mq ed altezza interna di 2,70 ml, è suddiviso in ingresso-soggiorno, cucina, bagno con antibagno, studio e scala rotonda in c.a. di collegamento con gli altri piani fuori terra.

Il P1, con una SUL di circa 87,70 mq ed altezza interna di 2,70 ml, è suddiviso in disimpegno, n. 3 camere, bagno, terrazzo di 21,50 mq e n. 2 balconi di complessivi 4,50 mq.

Il P2 sottotetto è un unico locale con una altezza interna variabile da 0 a 1,50 ml ma il corpo scala arriva fino ad altezza di 2,70 ml per una SUL di circa 20,00 mq.



La corte esterna che circonda l'edificio ha una superficie di circa 350,00 mq.

Attualmente l'immobile risulta in corso di costruzione. Le opere finora realizzate sono le fondazioni, l'intera struttura in cemento armato comprensiva di pilastri, travi solai, tetto e le due scale interne di collegamento dei vari piani, sono state ultimate le murature perimetrali con mattoni a faccia vista, i divisori interni in laterizio, le canne fumaie e le colonne di scarico. Il tetto a padiglioni è stato ultimato con isolante, manto di tegole, pluviali e discendenti in alluminio. Gli ambienti interni sono allo stato grezzo e non presentano porte, finestre, serramenti, soglie, impianti elettrico, idro-sanitario e riscaldamento, rivestimenti, pavimenti o finiture. Esternamente sono stati realizzati i marciapiedi in cemento ma non sono stati pavimentati e sono presenti i pozzetti per gli allacci degli impianti. Complessivamente si può affermare che l'incidenza dei lavori realizzati fino ad ora corrisponde a circa il 60 % dei lavori necessari all'ultimazione dell'opera per civile abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-PT-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 14 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Trivio n. 3, piano: PS1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 01/04/2004 protocollo AP0031378 Rettifica Classamento
 Coerenze: L'edificio oggetto di perizia confina su tre lati con la corte esclusiva individuata dalla particella 14 del Foglio 22 e su un lato con un edificio a schiera aderente individuato sulla particella 236, salvo altri.
 L'accesso da via Trivio all'immobile oggetto di perizia avviene attraversando, prima della corte esclusiva, la particella 12, corte di 130,00 mq definito dalla visura catastale come "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani".
- foglio 22 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 460, indirizzo catastale: via Trivio n. 3, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fusione con la particella 15 del foglio 22
 Coerenze: La particella 14 del Foglio 22 confina con Chiesa di Santa Maria particella 11, accesso dalla particella 12, particelle 16, 17, 271, 272 con edifici costruiti in aderenza alla corte, particella 236 con edificio a schiera aderente all'edificio oggetto di perizia, salvo altri.
 Sulla particella 14 insiste l'edificio oggetto di perizia. L'accesso da via Trivio all'immobile oggetto di perizia avviene attraversando, prima della corte esclusiva, la particella 12, corte di 130,00 mq definito dalla visura catastale come "Accessori comuni ad enti rurali ed urbani".

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2000.



Esterno fabbricato



Esterno fabbricato





Ingresso-soggiorno



Scala interna di collegamento PT-1-2



Camera P1 con balcone



Balcone P1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monte Urano, Monte San Giusto, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa scala 50 - coordinate: 43.229984, 13.628241



Mappa scala 20





Accesso alla corte da via Trivio e chiesa di Santa Maria



Rotonda ed incrocio tra via Trivio e SP 30



Mappa catastale Foglio 22 del Comune di Montegranaro

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE non è stata calcolata in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione e gli impianti non sono stati realizzati.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro

mediocre

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in si. struttura in c.a. con isolante, impermeabilizzazione, manto di tegole, discendenti e pluviali in alluminio

buono

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni a faccia vista

buono

rivestimento interno: posto in PS1-PT-1-2

buono



realizzato in laterizio. Sono allo stato grezzo senza intonaci e tinteggiature

Delle Strutture:

copertura: in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: in cemento armato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: a chiocciola e scala con rampa realizzate in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

balconi: costruiti in cemento armato. I balconi ed il terrazzo del P1 non sono stati pavimentati ma solo impermeabilizzati e presentano delle infiltrazioni visibili al PT

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

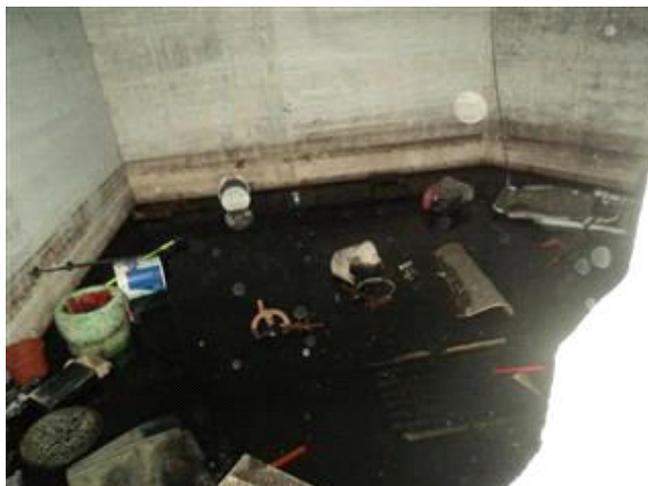
Degli Impianti:

fognatura: in pvc la reti di smaltimento è realizzata in collegata alla fognatura comunale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Bagno PT



PS1



Disimpegno P1



Particolare del tetto





P2 sottotetto



Scala interna in c.a. di collegamento dal PT al PS1

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*

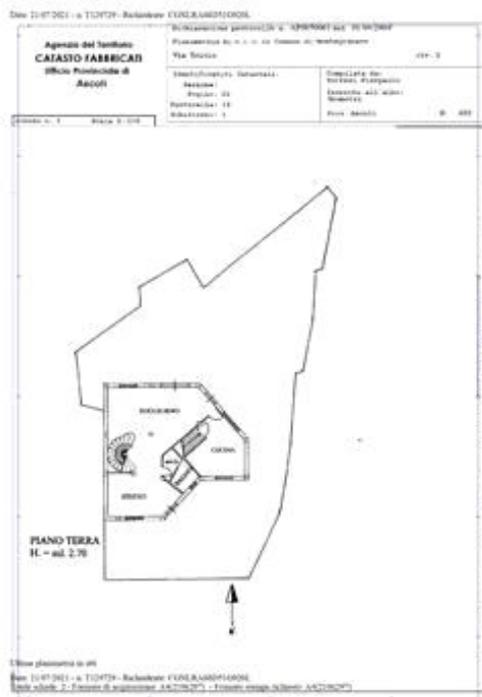
descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT abitazione zona giorno	109,30	x	100 %	=	109,30
P1 abitazione zona notte	87,70	x	100 %	=	87,70
P1 Terrazza e balconi	26,00	x	25 %	=	6,50
P2 sottotetto	20,00	x	50 %	=	10,00
PS1	51,26	x	50 %	=	25,63
Corte esclusiva	350,00	x	2 %	=	7,00
Totale:	644,26				246,13



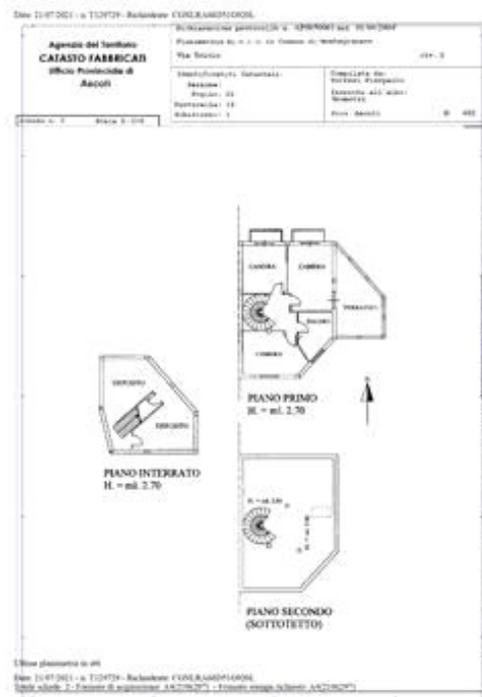
Stato attuale PS1 e PT

Stato attuale P1 e piano copertura





PT stato attuale con corte esclusiva



PSI-P2-P3 stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2021

Fonte di informazione: Idelaista.it

Descrizione: Villetta a Schiera con corte esclusiva

Indirizzo: COMUNE DI MONTEGRANARO vicino a Villa Luciani

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.556,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 223.250,00 pari a 1.478,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/10/2021

Fonte di informazione: immobiliare.it



Descrizione: Appartamento PT indipendente con giardino esclusivo

Indirizzo: COMUNE DI MONTEGRANARO zona centro

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.448,60 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 147.250,00 pari a 1.376,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/02/2019

Fonte di informazione: notarile

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: via Vincenzo Valentini

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.454,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI - OMI (11/10/2021)

Domanda: Valore di mercato €/mq per la tipologia edilizia Ville-Villini nel Comune di Montegrano in zona D1 semicentrale e residenziale con uno stato conservativo ottimo

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino Immobiliare (11/10/2021)

Domanda: Valore di mercato €/mq per la tipologia edilizia Ville-Villini nel Comune di Montegrano in zona D1 semicentrale e residenziale con uno stato conservativo ottimo

Valore minimo: 739,79

Valore massimo: 1.016,09

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PT Abitazione 109,30 mq x 1.414,00 € = 154.550,20 €

P1 Abitazione 87,70 mq x 1.414,00 € = 124.007,80 €

P1 Terrazzo e balconi 26,00 mq x 353,50 € = 9.191,00 €

P2-sottotetto 20,00 mq x 707,00 € = 14.140,00 €

PS1 51,26 mq x 707,00 € = 36.240,82 €

Corte esclusiva 350,00 mq x 28,28_€ = 9.898,00 €

TOTALE 348.027,82 € a fine lavori

TOTALE 209.000,00 € allo stato attuale (60 % circa)

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	223.250,00	147.250,00	160.000,00
Consistenza	246,13	151,00	107,00	110,00



Data [mesi]	0	0,00	0,00	32,00
Prezzo unitario	-	1.556,29	1.448,60	1.454,55

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	186,04	122,71	133,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.376,17	1.376,17	1.376,17

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	223.250,00	147.250,00	160.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	4.266,67
Prezzo unitario	130.914,88	191.466,29	187.337,78
Prezzo corretto	354.164,88	338.716,29	351.604,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **348.161,87**

Divergenza: 4,36% < **10 %**

Confrontati atti notarili ed offerte sul mercato immobiliare di unità residenziali simili nello stesso Comune, preso atto delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, considerate le caratteristiche qualitative del bene, la posizione, la manutenzione e le condizioni statiche si ritiene congruo adottare a fine lavori il valore unitario di 1.414,00 €/mq.

Allo stato attuale l'incidenza dei lavori realizzati corrispondono a circa il 60 % dei lavori necessari all'ultimazione dell'opera per civile abitazione pertanto il valore unitario corrispondente è il seguente: 848,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 246,13 x 1.414,54 = **348.161,87**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 40 % necessaria per ultimazione lavori	-139.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 209.161,87**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 197.518,53**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è scelto di adottare il **Market Comparison Approach (cd MCA)**, quale modello di riferimento, per la **determinazione del valore di mercato**, secondo gli standard valutativi di riferimento, definiti dall'International Valuation Standard Council di Londra (ONG costituita nel 1981 e membro delle Nazioni Unite), in quanto, il MCA ha il pregio di:



1) guidare il tecnico valutatore nella scelta delle **informazioni rappresentative** del mercato di riferimento;

2) indurlo ad **approfondite riflessioni** circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (di seguito denominati Comparables), rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (di seguito denominato Subject).

Il Market Comparison Approach è un **metodo comparativo pluriparametrico**, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Inoltre nella determinazione del prezzo hanno contribuito le seguenti indagini di Mercato:

1- Geopoi Zona D1 (perimetro esterno al capoluogo e zona di espansione) nel Comune di MONTEGRANARO - Abitazioni Civile Stato Ottimo

2 - Borsino Immobiliare Zona D1 nel Comune di MONTEGRANARO - Abitazioni Civile Stato Ottimo.

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: inoltre il catasto di FERMO, Conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegranaro, osservatori del mercato immobiliare Geopoi e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti on-line di vendita immobiliari come idealista.it e 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 laterale	246,13	0,00	209.161,87	197.518,53
				209.161,87 €	197.518,53 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.716,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.802,53**



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: **€. 190.802,53**

data 14/10/2021

il tecnico incaricato
Laura Cognigni

