

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 199/2019**

G.E. Dott.ssa Domizia Perrone

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

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

**12 Marzo 2024**

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

Punto 1)

- *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
- *la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Punto 2)

- *è stato allegato l'estratto di mappa catastale;*
- *i dati catastali attuali pignorati dell'immobile sono indicati nella certificazione notarile.*

Punto 3)

- *il sottoscritto esperto ha acquisito il certificato dell'estratto di matrimonio dell'esecutato ancora vivo. Dell'esecutato deceduto la successione è giacente presso Legale.*

Punto 4.g)

- *Oltre agli esecutati non ci sono altri comproprietari.*

Punti 4.l)

- *Il lotto è unico poiché costituito da un solo Appartamento.*

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nella Relazione di stima redatta con Tribù Office e negli allegati.



## ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.



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

Allegati alla Perizia:

- 1) *CERTIFICATI STATO DI RESIDENZA E STORICO*
- 2) *STATO DI FAMIGLIA*
- 3) *ESTRATTO DI MATRIMONIO*
- 4) *ISPEZIONE IPOTECARIA*
- 5) *VISURA CATASTALE*
- 6) *PLANIMETRIE*
- 7) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)*
- 8) *CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI*
- 9) *VERBALI DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE*
- 10) *BENI PERIZIATI*
- 11) *CONTRATTO DI LOCAZIONE E CERTIFICATI RESIDENZA CONDUTTORE*

Con osservanza

Fermo, li **16-01-2024**



Ing. Marco Rossetti





# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 199/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A. (MANDATARIA DI PENELOPE SPV S.R.L.)

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. MARCO ROSSETTI**

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 199/2019

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTEGRANARO San Giovanni Bosco 14, della superficie commerciale di 170,15 mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio si trova nella zona nord del Comune di Montegranaro. Questo è caratterizzato dall'essere circondato da una corte che è prevalentemente di proprietà esclusiva dei vari condomini. Alla palazzina si accede tramite un piccolo camminamento nella corte che porta direttamente alla tromba delle scale. Non è presente ascensore. Dal pianerottolo del Secondo Piano si accede nell'ingresso dell'ampio appartamento. Quest'ultimo è suddiviso sostanzialmente in due parti: la zona giorno e la zona notte. La zona giorno è costituita da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno e balconi. I pavimenti sono piastrellati, le pareti sono invece intonacate e tinteggiate. Nel bagno e nella cucina ci sono le piastrelle anche sulle pareti.

La zona notte, separata dalla zona giorno tramite un'ampia porta in legno, è costituita da tre camere, un grande bagno e balconi. I pavimenti delle camere sono in parquet e le pareti sono invece intonacate e tinteggiate. Nel bagno ci sono invece le piastrelle anche sulle pareti. Le porte sono in legno, mentre le finestre sono in alluminio e le serrande in pvc. I balconi sono con parapetto misto in muratura e metallico.

In generale l'appartamento ha un discreto stato manutentivo con buone finiture. Sono presenti però sul soffitto delle evidenti infiltrazioni dal sottotetto, mentre i balconi necessitano di pulizia e tinteggiatura. L'appartamento è molto luminoso e la vista esterna è in parte panoramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 515 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI BOSCO, n. 14, piano: 2  
Coerenze: Stesso Foglio 16 e Particella 515: a nord con vano scala Sub 5; al Piano superiore con Sub 20; al Piano inferiore con Sub 25 e Sub 26; esternamente si affaccia su corte Sub14, 17, 18, 22 e 23. Invece la Particella 515 confina a nord ovest con Via San Giovanni Bosco (Particella 793 e 4), a nord est con Particella 520, a sud est con Particella 517, a sud ovest con Particella 514 e 5.

L'intero edificio sviluppa Sottotetto + 5 piani, PT, P1, P2 e Sottotetto piani fuori terra, PS2 e PS1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1988.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>170,15 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>€. 135.012,55</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 128.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 12/01/2015, con scadenza il 11/01/2023, registrato il 27/01/2015 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 502 serie 3t ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di canone annuale 5640,00 euro.

Il contratto di locazione registrato aveva durata dal 12.01.2015 al 11.01.2019. Agli Uffici dell'Agenzia Entrate non è stata comunicata nessuna proroga dello stesso. Allo stato attuale, trattandosi di scadenze successiva alla prima, gli occupanti sono formalmente senza titolo.

## 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**, iscritta il 17/01/2011 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

ISCRIZIONE del 17/01/2011 - Registro Particolare 58 Registro Generale 368 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 19988/9159 del 12/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 261 del 09/02/2011 (EROGAZIONE A SALDO)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/06/2011 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 15/06/2011 - Registro Particolare 975 Registro Generale 4761 Pubblico ufficiale



SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 20597/9655 del 13/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/04/2016 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

ISCRIZIONE del 19/04/2016 - Registro Particolare 445 Registro Generale 2296 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 780 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

pignoramento, trascritta il 27/12/2019 .

TRASCRIZIONE del 27/12/2019 - Registro Particolare 7496 Registro Generale 10151 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2835 del 06/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 360,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni ricevute non è nota la presenza di un Amministratore di condominio. Pertanto le spese di gestione annuali sono indicative in base alle informazioni ricevute dagli occupanti l'immobile. Non sono state rese note altre spese insolte, cause in corso, vincoli o vizi condominiali esistenti. Per questo motivo, a titolo precauzionale, verrà considerata una percentuale riduttiva inserita nella voce "assenza di garanzia di vizi".

Poichè non sono noti i millesimi condominiali, si elencano le parti che risultano formalmente comuni agli altri condomini: ingresso esterno all'edificio di cui al Sub 13, rampa esterna della corte sul lato nord di cui al Sub 14 e tromba delle scale di cui al Sub 15.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni (dal 12/07/2010).

Atto del 12/07/2010 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 19337 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3307.1/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal 20/07/2010

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Nuda proprietà per 1/1 (dal 12/07/2010).

Atto del 12/07/2010 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 19337 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3307.1/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal 20/07/2010. Questo proprietario risulta essere deceduto.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Totale 1/1 (dal 30/06/1987 fino al 13/09/1990).

Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6660/10000 (dal 13/09/1990 fino al 14/04/2006).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1990 - UR Sede FERMO (FM)  
Registrazione Volume 144 n. 18 registrato in data 13/03/1991 - SUCCESSIONE Voltura n.  
2946.1/1991 in atti dal 25/11/1999

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1670/10000 (dal 13/09/1990 fino al 14/04/2006).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1990 - UR Sede FERMO (FM)  
Registrazione Volume 144 n. 18 registrato in data 13/03/1991 - SUCCESSIONE Voltura n.  
2946.1/1991 in atti dal 25/11/1999

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1670/10000 (dal 13/09/1990 fino al 14/04/2006).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1990 - UR Sede FERMO (FM)  
Registrazione Volume 144 n. 18 registrato in data 13/03/1991 - SUCCESSIONE Voltura n.  
2946.1/1991 in atti dal 25/11/1999

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 14/04/2006 fino al 14/04/2006).

Atto del 14/04/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA  
MARCHE (MC) Repertorio n. 12304 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.  
2726.1/2006 Reparto PI di FERMO in atti dal 11/05/2006

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni (dal 14/04/2006  
fino al 12/07/2010).

Atto del 14/04/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA  
MARCHE (MC) Repertorio n. 12304 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello  
Unico n. 2727.1/2006 Reparto PI di FERMO in atti dal 11/05/2006

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'accesso agli Atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, a fronte dei documenti resi disponibili, nella palazzina sono presenti svariate pratiche edilizie anche di altri proprietari. Quelle che invece interessano l'immobile staggito sono di seguito elencate.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività **N. 97/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso senza opere da laboratorio a deposito, presentata il 15/03/2006 con il n. 4424 di protocollo.

DIA 35/2006

Concessione edilizia in sanatoria **N. 402/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Aumenti di superficie e volume, presentata il 05/03/1986 con il n. 2424 di protocollo, rilasciata il 02/10/1997.

Concessione edilizia in sanatoria n. 724 Sanatoria Legge n. 47/85. Documentazione integrata nel 12-12-1996. Riferimento licenza e concessione n. 228/77 del 28/12/1977.

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 28/1989**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento balconi, presentata il 14/10/1988, rilasciata il 22/06/1989 con il n. 12035 di protocollo



Rinnovo della concessione edilizia N. **267/1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa di civile abitazione, presentata il 28/12/1982 con il n. 010625 di protocollo, rilasciata il 05/12/1983.

Rinnovo della concessione edilizia n. 228/77 del 28/12/1977 Sopralluogo di verifica del 28/02/1984. Autorizzazione del Sindaco del 18-09-1986.

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **230/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un muro in c.l.s. sul confine, presentata il 18/10/1979 con il n. 5874 di protocollo, rilasciata il 15/11/1979

Concessione edilizia N. **228/1977** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa di civile abitazione, presentata il 25/07/1977 con il n. 3520 di protocollo, rilasciata il 28/12/1977, agibilità del 02/06/1988.

Rinnovo pratica edilizia al n. 267/1983 Richiesta di abitabilità del 19/12/1985 per il Piano secondo. Rilasciata il 02/06/1988.

Concessione di eseguire attività Edilizia N. **22/1977** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione civile abitazione e laboratorio artigianale, presentata il 31/01/1977 con il n. 522 di protocollo, rilasciata il 08/02/1977

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. L'immobile ricade in Zona territoriale C - Zone Residenziali di Espansione di Tipo Intensivo (ex C1). ----- Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A.: Art. 43. La "Zona C" di espansione di tipo intensivo (ex zona C1 del vecchio PdF) è costituita dalle parti di territorio destinate ai nuovi complessi edilizi insediativi che risultano totalmente o parzialmente ineditati o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti "Zone B". Intervento di nuova edificazione in aree qualificate "C" ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444. L'intervento ha come obiettivi il potenziamento di tessuti collinari di recente formazione in prossimità del centro storico.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non è indicato lo spigolo inclinato del corridoio della zona notte con la tromba delle scale, anche se indicato in planimetrie precedenti. Inoltre nel bagno grande la pavimentazione è su più livelli con sanitari separati da parti in muratura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria di opere edilizie abusive.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.500,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non è indicato lo spigolo inclinato del corridoio della zona notte con la tromba delle scale. Nel bagno grande i sanitari sono separati da opere murarie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento Planimetrie Catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

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

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO SAN GIOVANNI BOSCO 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGRANARO San Giovanni Bosco 14, della superficie commerciale di **170,15** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio si trova nella zona nord del Comune di Montegranaro. Questo è caratterizzato dall'essere circondato da una corte che è prevalentemente di proprietà esclusiva dei vari condomini. Alla palazzina si accede tramite un piccolo camminamento nella corte che porta direttamente alla tromba delle scale. Non è presente ascensore. Dal pianerottolo del Secondo Piano si accede nell'ingresso dell'ampio appartamento. Quest'ultimo è suddiviso sostanzialmente in due parti: la zona giorno e la zona notte. La zona giorno è costituita da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno e balconi. I pavimenti sono piastrellati, le pareti sono invece intonacate e tinteggiate. Nel bagno e nella cucina ci sono le piastrelle anche sulle pareti.

La zona notte, separata dalla zona giorno tramite un'ampia porta in legno, è costituita da tre camere, un grande bagno e balconi. I pavimenti delle camere sono in parquet e le pareti sono invece intonacate e tinteggiate. Nel bagno ci sono invece le piastrelle anche sulle pareti. Le porte sono in legno, mentre le finestre sono in alluminio e le serrande in pvc. I balconi sono con parapetto misto in muratura e metallico.

In generale l'appartamento ha un discreto stato manutentivo con buone finiture. Sono presenti però sul soffitto delle evidenti infiltrazioni dal sottotetto, mentre i balconi necessitano di pulizia e tinteggiatura. L'appartamento è molto luminoso e la vista esterna è in parte panoramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 515 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI BOSCO, n. 14, piano: 2  
Coerenze: Stesso Foglio 16 e Particella 515: a nord con vano scala Sub 5; al Piano superiore con Sub 20; al Piano inferiore con Sub 25 e Sub 26; esternamente si affaccia su corte Sub14,



17, 18, 22 e 23. Invece la Particella 515 confina a nord ovest con Via San Giovanni Bosco (Particella 793 e 4), a nord est con Particella 520 , a sud est con Particella 517, a sud ovest con Particella 514 e 5.

L'intero edificio sviluppa Sottotetto + 5 piani, PT, P1, P2 e Sottotetto piani fuori terra, PS2 e PS1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1988.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 15 km

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata di impianti autonomi: elettrico, idraulico e acqua calda sanitaria. L'impianto citofonico e di riscaldamento sono invece condominiali. La caldaia a gas metano per l'acqua calda sanitaria è posizionata in balcone. Tutti i contatori sono nei piani terra e seminterrati. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	160,57	x	100 %	=	160,57
Balconi	38,31	x	25 %	=	9,58
<b>Totale:</b>	<b>198,88</b>				<b>170,15</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito).

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.



Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. , Borsino Immobiliare e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso abbiamo:

OMI - Abitazione civile con stato conservativo normale: min 860 €, Max 1.150 €, Media 1.005 € di cui si calcola l'ulteriore media tra min e Media: 932,50 €.

Borsino immobiliare - appartamenti in stabili di fascia media, valore medio: 1.020,00 €.

Agenzie immobiliari – valore medio rilevato su n. 4 appartamenti in zona: 896,19 €.

I tre valori sono sostanzialmente congruenti tra di loro, per cui possiamo calcolare il loro valore medio:

Valore medio =  $(932,50 + 1020,00 + 896,19)/3 = 949,56 \text{ €/mq}$

Questo valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

1) stato conservativo interno ed esterno: da ristrutturare in parte (-5%);

2) livello di piano senza ascensore: piano 2° (-15%);

3) esposizione e vista: esterna (+5%);

4) impianto di riscaldamento: centralizzato (0%);

5) luminosità: luminoso (+5%);

Da cui: Coefficiente di merito =  $100 - 5 - 15 + 5 + 0 + 5 = 100 - 10 = 90\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito =  $949,56 \times 0,90 = 854,60 \text{ €/mq}$ .

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, delle varie problematiche emerse e relativi costi, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori, delle parti comuni e degli impianti e certificazioni, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: 860,00 €/mq.

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,15 x 860,00 = **146.329,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 146.329,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 146.329,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli appartamenti della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montegranaro, Agenzie immobiliari con immobili in Montegranaro, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montegranaro.

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	170,15	0,00	146.329,00	146.329,00
				<b>146.329,00 €</b>	<b>146.329,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 7.316,45</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 135.012,55</b>

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 6.750,63</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 261,92</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 128.000,00</b>

data 16/01/2024

il tecnico incaricato  
Ing. MARCO ROSSETTI

