



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO FONDIARIO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LUIGI BELLEGGIA

CF: BLLGU87B17A462V
con studio in FERMO (AP) P.LE KENNEDY 1
telefono: 00390734073725
fax: 0734336082
email: luigi87.belleggia@yahoo.it
PEC: luigi.belleggia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRANARO Via Solferino 28, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di remota costruzione si sviluppa verticalmente su 5 piani di cui due seminterrati e un sottotetto. Le pareti perimetrali sono intonacate mentre la struttura risulta essere in muratura portante con solai aventi travatura principale in legno. Gli accessi ad esso possono avvenire sia su via Solferino per il locale a livello strada piano S2, dalla piazza G. Leopardi e da Vicolo alto. L'edificio ad oggi risulta essere in stato di abbandono e di degrado. Non è stato effettuato l'accesso all'interno ed ai relativi livelli per questioni di sicurezza pertanto le foto che dimostrano la fatiscenza sono state scattate in luoghi presumibilmente sicuri.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 76 (catasto fabbricati), partita 65, categoria A/4, classe 1, consistenza 6, rendita 182,83 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino n. 32, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sud: con Via Solferino; Ovest: Piazza G. Leopardi; Nord: Vicolo Alto; Est in aderenza con il sub 3-4 dalla part. 77

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.633,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.633,83
Data della valutazione:	04/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/06/2010 a firma di Dott.ssa Cerreto Alessandra ai nn. 26688/9105 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 5306, iscritta il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 1310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 234.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/01/2013 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale di Fermo ai nn. 65 di repertorio, registrata il 15/02/2013 a Fermo ai nn. 1208, trascritta il 15/02/2013 a Fermo ai nn. 816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/03/2004 a firma di Dott. Varriale Luciano ai nn. 64388/6184 di repertorio, registrato il 03/04/2023 a Fermo ai nn. 2827, trascritto il 08/04/2004 a Fermo ai nn. 1803

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9, in forza di Sentenza di Usucapione (dal 03/08/1995 fino al 09/01/1998), con atto stipulato il 03/08/1995 a firma di Pretura di Fermo ai nn. 5836 di repertorio, registrato il 21/11/1996 a Fermo ai nn. 4611, trascritto il 21/11/1996 a Fermo ai nn. 6511

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/01/1998 fino al 30/03/2004), con atto stipulato il 09/01/1998 a firma di Dott. Varriale Luciano ai nn. 48761 di repertorio, registrato il 14/01/1998 a Fermo ai nn. 227, trascritto il 14/01/1998 a Fermo ai nn. 253

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto tra vivi conferimento in società (dal 30/03/2004 fino al 28/06/2010), con atto stipulato il 28/06/2010 a firma di Dott.ssa Cerreto Alessandra ai nn. 26687/9104 di repertorio, registrato il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 5305, trascritto il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 3045

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non vi sono pratiche edilizie che attestano l'epoca di costruzione dell'immobile, sicuramente è anteriore alla data del 1 settembre 1967 vista la zona in cui ricade e precisamente nel centro storico del comune di appartenenza. Vi è depositata una relazione di stima datata 6 settembre 1963 con relativo elaborato grafico sulla consistenza dell'epoca.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo dello stato di fatto ed redazione dell'elaborato: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: art. 9 bis DPR 380/2001

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta essere in banca dati e precisamente al foglio 18 part. 76 con categoria catastale A/4 ma non vi sono le relative planimetrie abbinate

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di perizia e elaborazione delle nuove planimetrie: €2.500,00

Per la regolarizzazione occorre effettuare perizia di inagibilità dell'immobile da depositare presso gli uffici comunali successivamente effettuare la variazione catastale attribuendogli la categoria F/2 "unità collabente" raffigurante lo stato di fatto attuale. Si è riscontrata una difformità nella dimensione in lunghezza del fabbricato rappresentato sulla mappa catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEGRANARO VIA SOLFERINO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRANARO Via Solferino 28, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di remota costruzione si sviluppa verticalmente su 5 piani di cui due seminterrati e un sottotetto. Le pareti perimetrali sono intonacate mentre la struttura risulta essere in muratura portante con solai aventi travatura principale in legno. Gli accessi ad esso possono avvenire sia su via Solferino per il locale a livello strada piano S2, dalla piazza G. Leopardi e da Vicolo alto. L'edificio ad oggi risulta essere in stato di abbandono e di degrado. Non è stato effettuato l'accesso all'interno ed ai relativi livelli per questioni di sicurezza pertanto le foto che dimostrano la fatiscenza sono state scattate in luoghi presumibilmente sicuri.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 76 (catasto fabbricati), partita 65, categoria A/4, classe 1, consistenza 6, rendita 182,83 Euro, indirizzo catastale: Via Solferino n. 32, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sud: con Via Solferino; Ovest: Piazza G. Leopardi; Nord: Vicolo Alto; Est in aderenza con il sub 3-4 dalla part. 77

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie

al di sopra della media

teatro

buono

municipio

ottimo

spazi verde

buono

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

autobus

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso

esposizione:

al di sotto della media

panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : legno e vetro singolo	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> :	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali</i> : costruite in mattoni pieni	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Si stimano i mq totali dei piani	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 17/11/2022
 Fonte di informazione: borsino immobiliare
 Indirizzo: Via Milazzo
 Superfici principali e secondarie: 135
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 6.000,00 pari a 44,44 Euro/mq
 Distanza: 30.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 17/11/2022
 Fonte di informazione: borsino immobiliare
 Indirizzo: Vicolo Cristiani 3

Superfici principali e secondarie: 108
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 32.002,00 pari a 296,31 Euro/mq
 Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 17/11/2022
 Fonte di informazione: borsino immobiliare
 Indirizzo: Via Solferino 44
 Superfici principali e secondarie: 118
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 60.000,00 pari a 508,47 Euro/mq
 Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Fonte di informazione: borsino immobiliare
 Indirizzo: Via Volontari 1866 snc
 Superfici principali e secondarie: 127
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 10.000,00 pari a 78,74 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	6.000,00	32.002,00	60.000,00	10.000,00
Consistenza	170,00	135,00	108,00	118,00	127,00
Data [mesi]	0	5,00	5,00	5,00	0,00
Prezzo unitario	-	44,44	296,31	508,47	78,74

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	44,44	44,44	44,44	44,44

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	6.000,00	32.002,00	60.000,00	10.000,00

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	1.555,56	2.755,56	2.311,11	1.911,11
Prezzo corretto	7.555,56	34.757,56	62.311,11	11.911,11

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **29.133,83**
 Divergenza: 87,87% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 171,38 = **29.133,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.133,83**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.133,83**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	170,00	0,00	29.133,83	29.133,83
				29.133,83 €	29.133,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 25.633,83**

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:	€ 25.633,83

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2013

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a MONTEGRANARO Via Volontari 1866 38, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di remota costruzione si sviluppa verticalmente su 3 piani di cui . La struttura risulta essere in muratura portante con solai aventi travatura principale in legno. L'accesso avviene da Via Volontari. L'edificio ad oggi risulta essere in stato di abbandono e di degrado, vi è la presenza di lesioni e crolli delle pareti. Non è stato effettuato l'accesso all'interno ed ai relativi livelli per questioni di sicurezza pertanto le foto che dimostrano la fatiscenza sono state scattate in luoghi presumibilmente sicuri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 175 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 152,35 Euro, indirizzo catastale: Via Volontari 1866 n. 36, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sud: Via Volontari 1866, Nord: in aderenza con la part. 173 e sub 1 lateralmente in aderenza lato Ovest: part. 174 lato Est: part. 176

C laboratorio artigianale a MONTEGRANARO Via Volontari 1866 38, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di remota costruzione si sviluppa verticalmente su 3 piani di cui . La struttura risulta essere in muratura portante con solai aventi travatura principale in legno. L'accesso avviene da Via Volontari. L'edificio ad oggi risulta essere in stato di abbandono e di degrado, vi è la presenza di lesioni e crolli delle pareti. Non è stato effettuato l'accesso all'interno ed ai relativi livelli per questioni di sicurezza pertanto le foto che dimostrano la fatiscenza sono state scattate in luoghi presumibilmente sicuri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 175 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Via Volontari n. 38

Coerenze: Sud: Via Volontari 1866, Nord: in aderenza con la part. 173 e sub 1 lateralmente in aderenza lato Est: part. 176

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.609,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.609,28
Data della valutazione:	04/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 28/06/2010 a firma di Dott.ssa Cerreto Alessandra ai nn. 26688/9105 di repertorio, registrata il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 5306, iscritta il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 1310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 234.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/01/2013 a firma di Ufficiale giudiziario del tribunale di Fermo ai nn. 65 di repertorio, registrata il 15/02/2013 a Fermo ai nn. 1208, trascritta il 15/02/2013 a Fermo ai nn. 816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/08/2003 a firma di Dott. Varriale Luciano ai nn. 62868/5780 di repertorio, registrato il 12/08/2003 a Fermo ai nn. 7214, trascritto il 12/08/2003 a Fermo ai nn. 4755

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 07/05/2003 ai nn. 46/274 di repertorio, registrato il 18/06/2003 a Fermo ai nn. 5351, trascritto il 18/06/2003 a Fermo ai nn. 3496

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 07/05/2003 ai nn. 47/274 di repertorio, registrato il 18/06/2003 a Fermo ai nn. 5352, trascritto il 18/06/2003 a Fermo ai nn. 3497

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto tra vivi conferimento in società (dal 30/03/2004 fino al 28/06/2010), con atto stipulato il 28/06/2010 a firma di Dott.ssa Cerreto Alessandra ai nn. 26687/9104 di repertorio, registrato il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 5305, trascritto il 02/07/2010 a Fermo ai nn. 3045

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non vi sono pratiche edilizie che attestano l'epoca di costruzione dell'immobile, sicuramente è anteriore alla data del 1 settembre 1967 vista la zona in cui ricade e precisamente nel centro storico del comune di appartenenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile risulta essere in banca dati e precisamente al foglio 18 part. 175 sub 1-2 con categoria catastale A/4 e C/3 ma non vi sono le relative planimetrie abbinate

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di perizia e elaborazione delle nuove planimetrie: €1.000,00

Per la regolarizzazione occorre effettuare perizia di inagibilità dell'immobile da depositare presso gli uffici comunali successivamente effettuare la variazione catastale attribuendogli la categoria F/2 "unità collabente" raffigurante lo stato di fatto attuale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA VOLONTARI 1866 38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MONTEGRANARO Via Volontari 1866 38, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di remota costruzione si sviluppa verticalmente su 3 piani di cui . La struttura risulta essere in muratura portante con solai aventi travatura principale in legno. L'accesso avviene da Via Volontari. L'edificio ad oggi risulta essere in stato di abbandono e di degrado, vi è la presenza di lesioni e crolli delle pareti. Non è stato effettuato l'accesso all'interno ed ai reltivi livelli per questioni di sicurezza pertanto le foto che dimostrano la fatiscenza sono state scattate in luoghi presumibilmente sicuri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 175 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 152,35 Euro, indirizzo catastale: Via Volontari 1866 n. 36, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sud: Via Volontari 1866, Nord: in aderenza con la part. 173 e sub 1 lateralmente in aderenza lato Ovest: part. 174 lato Est: part. 176

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



SERVIZI

farmacie

al di sopra della
media 

teatro

buono 

municipio

ottimo 

supermercato

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Si stimano i mq totali di ogni piano	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Indirizzo: Via Milazzo

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000,00 pari a 44,44 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Indirizzo: Vicolo Cristiani 3

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.002,00 pari a 296,31 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/11/2022

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Indirizzo: Via Solferino 44

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 508,47 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: borsino immobiliare

Indirizzo: Via Volontari 1866 snc

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 78,74 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,00 x 253,94 = **26.155,82**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di fatiscenza	-9.154,54

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.001,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.001,28**

BENI IN MONTEGRANARO VIA VOLONTARI 1866 38

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

laboratorio artigianale a MONTEGRANARO Via Volontari 1866 38, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di remota costruzione si sviluppa verticalmente su 3 piani di cui . La struttura risulta essere in muratura portante con solai aventi travatura principale in legno. L'accesso avviene da Via Volontari. L'edificio ad oggi risulta essere in stato di abbandono e di degrado, vi è la presenza di lesioni e crolli delle pareti. Non è stato effettuato l'accesso all'interno ed ai relativi livelli per questioni di sicurezza pertanto le foto che dimostrano la fatiscenza sono state scattate in luoghi

presumibilmente sicuri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 175 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 85,94 Euro, indirizzo catastale: Via Volontari n. 38
Coerenze: Sud: Via Volontari 1866, Nord: in aderenza con la part. 173 e sub 1 lateralmente in aderenza lato Est: part. 176

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



SERVIZI

farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

teatro

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 810,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto CTU a seguito di ricerche ed interviste nel mercato immobiliare locale, riporta di seguito il valore al mq di stima per la procedura in oggetto. L'attuale situazione economica immobiliare non agevola la domanda di beni nel mercato con questa destinazione d'uso, in quanto il mercato è già saturo d'offerta, si tiene conto inoltre anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo del valore VENALE, per si adotta il metodo di stima a superficie per la ricerca del più probabile prezzo di mercato reale di ipotetica vendita. Sono state effettuate interrogazioni nella zona e vengono fatte intermediazioni con la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferita all'ultimo aggiornamento del primo semestre dell'anno 2022.

Nel caso in esame i valori OMI corrispondenti sono: Laboratori con stato conservativo NORMALE valore min: €/mq 600 valor max: €/mq 810. Per un valore medio di €/705.

Le indagini di mercato svolte in loco per laboratori simili a quello oggetto di esecuzione sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia e finiture hanno evidenziato un valore al mq di vendita tra €/400 e €/600, pertanto si utilizzerà di seguito il valore medio.

Le indagini di mercato svolte in loco per negozi simili a quello oggetto di esecuzione sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia e finiture hanno evidenziato un valore al mq di vendita tra €/300 e €/500, pertanto si utilizzerà di seguito il valore medio il quale sarà: $(705+400)/2 = €/mq 552,50$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 552,50 = **17.680,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Faticenza	-7.072,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.608,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.608,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	103,00	0,00	17.001,28	17.001,28
C	laboratorio artigianale	32,00	0,00	10.608,00	10.608,00
				27.609,28 €	27.609,28 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.609,28**

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: **€ 26.609,28**

data 04/04/2023

il tecnico incaricato
LUGI BELLEGGIA