



Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria Fallimentare

Esecuzione Immobiliare

R.G.N. 46/2013

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA
contro

Consulenza Estimativa Giudiziaria

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Beni in MONTEGRANARO (FM) C.da San Tommaso 137

**Redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei
dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)**

Giudice delegato:

Dott.ssa Giorgia CECCHINI

Consulente stimatore incaricato:

Geom. Marco PIATTONI

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815

Via Colombo, 52 63824 ALTIDONA (FM)

CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319

E-mail: mrcpiattoni@gmail.com

PEC: marco.piattoni1@geopec.it

ELABORATI

Pagina

ASSUNZIONI E RISERVE	3
SCHEMA SINTETICA	4-6
RELAZIONE	7-32
1.0 PROPRIETA' - POSSESSO - CONFINI - PARTI COMUNI- DATI CATASTALI	8-14
1.1 PROPRIETA'	8
1.2 POSSESSO/USO	8
1.3 CONFINI	8
1.4 PARTI COMUNI	9
1.5 DATI CATASTALI E CRONISTORIA	9
2.0 DESCRIZIONE – CONSISTENZA – DIVISIBILITA' DEI BENI	14-25
2.1 DESCRIZIONE DEL BENE	14
2.2 CONSISTENZA METRICA E COMMERCIALE	23
2.3 DIVISIBILITA' DEI BENI	25
3.0 TITOLI ABILITATIVI-ESTREMI EDILIZI-URBANISTICI	25-26
3.1 TITOLI ABILITATIVI	25
3.2 IDENTIFICAZIONE DI P.R.G.	26
4.0 GIUDIZI DI CONFORMITA'	26-29
4.1 CONFORMITA' EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE	26
4.2 CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARIZZAZIONE	28
4.3 CONFORMITA' AGIBILITA' E REGOLARIZZAZIONE	29
4.4 ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA	29
5.0 BENI SU SUOLO DEMANIALE E GRAVAMI DA CENSO - LIVELLO - USO CIVICO - INTERESSE STORICO/ARTISTICO - ARCHEOLOGICO - ETNOGRAFICO	29
6.0 DATI E ONERI CONDOMINIALI	29
7.0 VALUTAZIONE DI MERCATO	30-31
8.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	32
ALLEGATI (file separato)	
A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE	
A2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA	
A3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
A4 DOCUMENTAZIONE CC.RR.II.: ELENCO FORMALITA', ATTO COMPRAVENDITA	
A5 CERTIFICATI DI RESIDENZA	
A6 MAIL PROGETTISTA DESCRIZIONE LAVORI SUPERBONUS 110%	
A7 CHIARIMENTO G.E. IN MERITO AI LAVORI SUPERBONUS 110%	

ASSUNZIONI E RISERVE

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
 - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di MONTEGRANARO (FM)** per il reperimento della documentazione edilizio – urbanistica e verifica della conformità edilizia degli immobili;
 - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate – Territorio di ASCOLI PICENO** per la visione e acquisizione della documentazione catastale in atti;
 - **accesso c/o l'Agenzia delle Entrate di FERMO** per verifica di contratti di affitto e/o comodato relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione;
 - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto con quanto riportato nella documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica del bene/i in esame;
 - **accesso c/o l'Ufficio Anagrafe di MONTEGRANARO (FM)** per la verifica dello stato di residenza e famiglia dell'esecutato e del suo nucleo familiare;
2. **Accesso c/o la CC.RR.II. di FERMO per la verifica** della documentazione ventennale relativa alla titolarità degli immobili, ai gravami e servitù (attive e passive) e per integrazione/aggiornamento della certificazione notarile prodotta in **APRILE 2013**;
3. **La superficie commerciale** è stata calcolata moltiplicando la **S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)** o **S.I.L. (Superficie Interna Lorda)** per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle accessorie;
4. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie** riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.
5. **Il valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C. (Superficie Commerciale) x il V.S.U. (Valore di Stima Unitario)** in €/m², valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali, per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo, nonché consultando le banche dati delle quotazioni O.M.I. Dell'Agenzia delle Entrate;
6. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
7. **Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.**

SCHEMA SINTETICA**IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE IMMOBILI**

Beni siti a MONTEGRANARO (FM) in C.da San Tommaso in palazzina residenziale pluripiano in zona periferica e agricola del paese, a nord-est del territorio comunale, costituiti da:

APPARTAMENTO al P1 civico 137

AUTORIMESSE al PT civico SNC

Accessi: appartamento da scala comune interna, garage da corte comune

DESTINAZIONE E CATEGORIA

Destinazione: residenziale

Categoria: edificato

PROPRIETA' PER L'INTERO**STATO DI POSSESSO E USO DEGLI IMMOBILI**

Immobile occupato dall'esecutato e figlio, compagna e figlio.

CONFINI

AUTORIMESSE, in sito costituite da un unico locale confinante:

NORD: sub12, proprietà -----; EST-SUD-OVEST corte comune del fabbricato sub 1.

APPARTAMENTO

NORD: scale comuni sub 3; EST-SUD-OVEST corte comune del fabbricato, sub 1.

PARTI COMUNI

Corte comune del fabbricato, androne e scala interna, centrale termica e autoclave, sistema fognante a dispersione (fossa IMHOFF) e tutto quanto previsto per legge.

Nel lotto è presente anche un pozzo per l'approvvigionamento idrico.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Appartamento: Fog.1, particella 188, sub 14, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, Rendita Euro 315,56

Autorimesse: Fog.1, particella 188, sub 10, cat. C/6, classe 2, 13 m², Rendita Euro 26,86

particella 188, sub 11, cat. C/6, classe 2, 13 m², Rendita Euro 26,86

DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Quota interessata dalla procedura:	100%
Divisibilità dell'immobile :	NO
Consistenza commerciale:	169,00 m ²
Valore Stima Giudiziaria dei beni, per l'intero:	123.370,00
Valore Vendita Giudiziaria della quota della procedura, pari al 50% :	€ 115.000,00
Data della valutazione:	17/11/2021

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO del 10/07/2007, Registro Generale n. 7527 e Registro Particolare n. 1794**, a favore di Banca delle Marche SPA per Euro 274.000,00 (duecentosettantaquattromila) di cui Euro 137.000,00 (centotrentasettemila) per sorte capitale
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2013, Registro Generale n. 1927 e Registro Particolare n. 1295**, a favore della società Marche Mutui 4 Società per la Cartolarizzazione SRL con sede in CONEGLIANO (TV), C.F. 06174610961

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Amministrazione condominiale	Nessuna
Millesimi condominiali di proprietà generale:	Nessuno
Spese condominiali ordinarie annue:	Nessuna
Spese condominiali ordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	Nessuna
Spese straordinarie già deliberate e scadute:	Nessuna
Vincoli e/o dotazioni condominiali:	Nessuno
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali:	SI, di P.R.G.,P.A.I., P.P.A.R.
Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico	Nessuno
Gravami da censo, livello, uso civico	Nessuno
Classe energetica:	Nessuna, probabilmente E
Cause in corso pendenti/definite:	Nessuna
Servitù:	SI, di passaggio a favore, da verificare in sito

PRATICHE EDILIZIE

- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica n. 140/74 del 05/11/1974**
- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica n. 11/75 del 10/02/1975**
- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica n. 36/76 del 22/03/1976**
- **CONCESSIONE EDILIZIA Pratica n. 132 - Prot. n. 4540/94 - del 26/04/1994**
- **CONCESSIONE EDILIZIA SANATORIA N. 1306/2005 - Pratica n. 1090, Prot. n. 3857**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base al P.R.G. vigente del comune di MONTEGRANARO (FM), le unità immobiliari ricadono in:

- **ZONA E AGRICOLA** (Capo VI N.T.A. allegate – artt. 50 →52)

e soggetti/ricadenti a/in

- UNITA' DI PAESAGGIO DI ELEVATO VALORE PAESISTICO (art. 58 N.T.A. allegate)
- AREA DI ALTA PERCETTIVITA' VISUALE (art. 43 N.T.A. del P.P.A.R.)
- AREA RISCHIO P.A.I. MEDIO R2 (Delibera Regionale n. 116 del 21/01/2004)

con la porzione est del lotto interessata da tracciato della VIABILITA' URBANA E EXTRAURBANA DI COLLEGAMENTO



GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA:	NO, ma regolarizzabile
CONFORMITA' CATASTALE:	NO, ma regolarizzabile
CONFORMITA' URBANISTICA:	Si
CONFORMITA' AGIBILITA':	NO, necessaria regolarizzazione con nuova domanda

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====



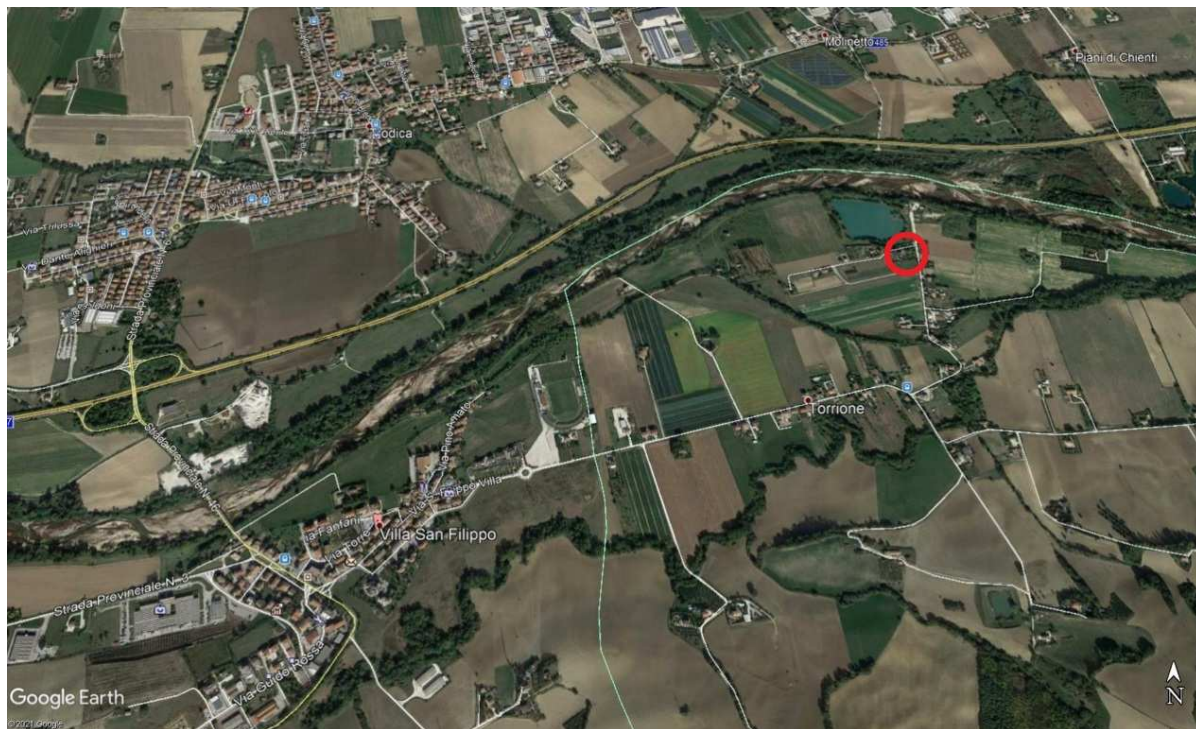
RELAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione P1 e autorimesse PT

MONTEGRANARO (FM), C.da San Tommaso n. 137

INQUADRAMENTO GENERALE: Latitudine 43°16'8.43"N Longitudine 13°36'49.92"E



1.0 PROPRIETA' - POSSESSO - CONFINI - PARTI COMUNI-DATI CATASTALI**1.1 PROPRIETA'**

I beni dell'esecuzione per la **quota del 100% di piena proprietà**, appartamento di civile abitazione e autorimesse, catastalmente distinti al Catasto dei Fabbricati del comune di MONTEGRANARO (FM) al foglio di mappa 1, particella 188, subalterni

- 10 e 11, autorimesse esterne PT (in sito costituite da un unico locale);
- 14, appartamento P1;

sono della ditta

----- nato a **MONTE RINALDO** il **30/11/1957 C.F.:** -----

in virtù del seguente titolo

atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Moretti di CIVITANOVA MARCHE (MC) del 08/07/2009, repertorio 90679/17018, trascritto a FERMO (FM) il 27/07/2009, R.G. n. 6346, R.P. n. 3824, con il quale l'esecutato acquistò gli immobili in oggetto dal sig. -----

Passaggi precedenti

- **Atto di compravendita Notaio Alfonso Rossi di PORTO SANT'ELPIDIO (FM) del 18/02/2005**, (il sig. ----- acquista i beni dai signori ----- e -----).
- **Atto di compravendita Notaio Giuseppe Carrioli di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) del 13/04/1973** (i signori ----- e ----- - genitori di xxxxxxxxxx- acquistano il terreno particella 74, sul quale edificeranno il fabbricato dei beni dell'esecuzione, dal sig. -----)
- **Il sig. -----** era proprietario in virtù di titoli ante ventennio (successione del 1945, trascritta FERMO al n. 279)

1.2 POSSESSO/USO

Nell'appartamento risultano ufficialmente residenti ----- (coniugato con la sig.ra ----- a POTENZA PICENA (MC) il 25/10/1992) con suo figlio e la compagna dell'esecutato ----- con la loro figlia, come dai Certificati contestuali di Residenza, Stato Civile, Stato di Famiglia; non risulta residente l'altra figlia della compagna dell'esecutato, come invece dichiarato nel verbale di primo accesso con il Custode Giudiziario.

Alla data del 17/11/2021, da consultazione c/o l'Agenzia delle Entrate di FERMO non risulta alcun contratto di comodato e/o affitto relativo agli immobili in esame.

1.3 CONFINI (desunti dai dati catastali in atti)

AUTORIMESSE, in sito unico locale confinante a: **NORD**: sub12, proprietà -----;

EST-SUD-OVEST corte comune sub 1.

APPARTAMENTO: **NORD**: scale comuni sub 3; **EST-SUD-OVEST** corte comune sub 1.

1.4 PARTI COMUNI

Corte comune del fabbricato, androne e scala interna, centrale termica e autoclave, sistema fognante a dispersione (fossa IMHOFF) e tutto quanto previsto per legge.

Nel lotto è presente anche un pozzo per l'approvvigionamento idrico.

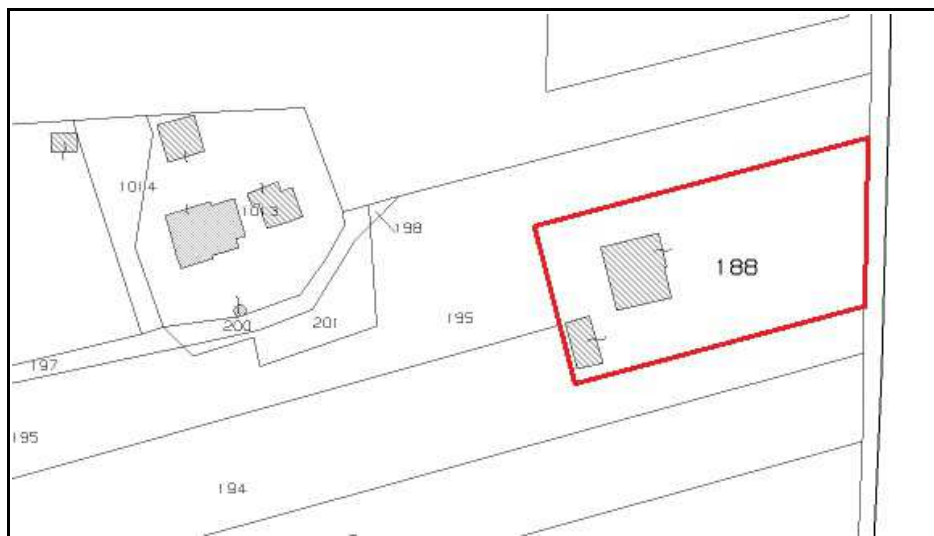
1.5 DATI CATASTALI E CRONISTORIA

Catasto Terreni

Particella 188: Attualità

Area di enti urbani e promiscui dal 31/01/1990							
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz
						ha are ca	
1	1	188		-	ENTE URBANO	23 30	
Notifica						Partita	1

Estratto di mappa



Cronistoria particella 188

L'attuale particella 188 di 2330 m², ENTE URBANO, Partita 1, prima SEM IRR ARB classe 1, stessa superficie, Reddito Dominicale L. 39.610, Reddito Agrario L. 33.785, Partita 2864, è nata a seguito della variazione TIPO MAPPALE/FRAZIONAMENTO in atti dal 31/01/1990 (n. 689) dalla particella 74, SEM IRR ARB, classe 1, 19140 m², Reddito Dominicale L. 325.380, Reddito Agrario L. 277.530, Partita 551.

La particella 74, SEM IRR ARB di 19140 m², deriva da se stessa già censita all'impianto meccanografico del 07/10/1970, stesse partita, qualità e classe, ma di 21800 m², Reddito Dominicale L. 370.600, Reddito Agrario L. 316.100, a seguito della VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/12/1977 in atti dal 17/07/1979 (n. 22477).

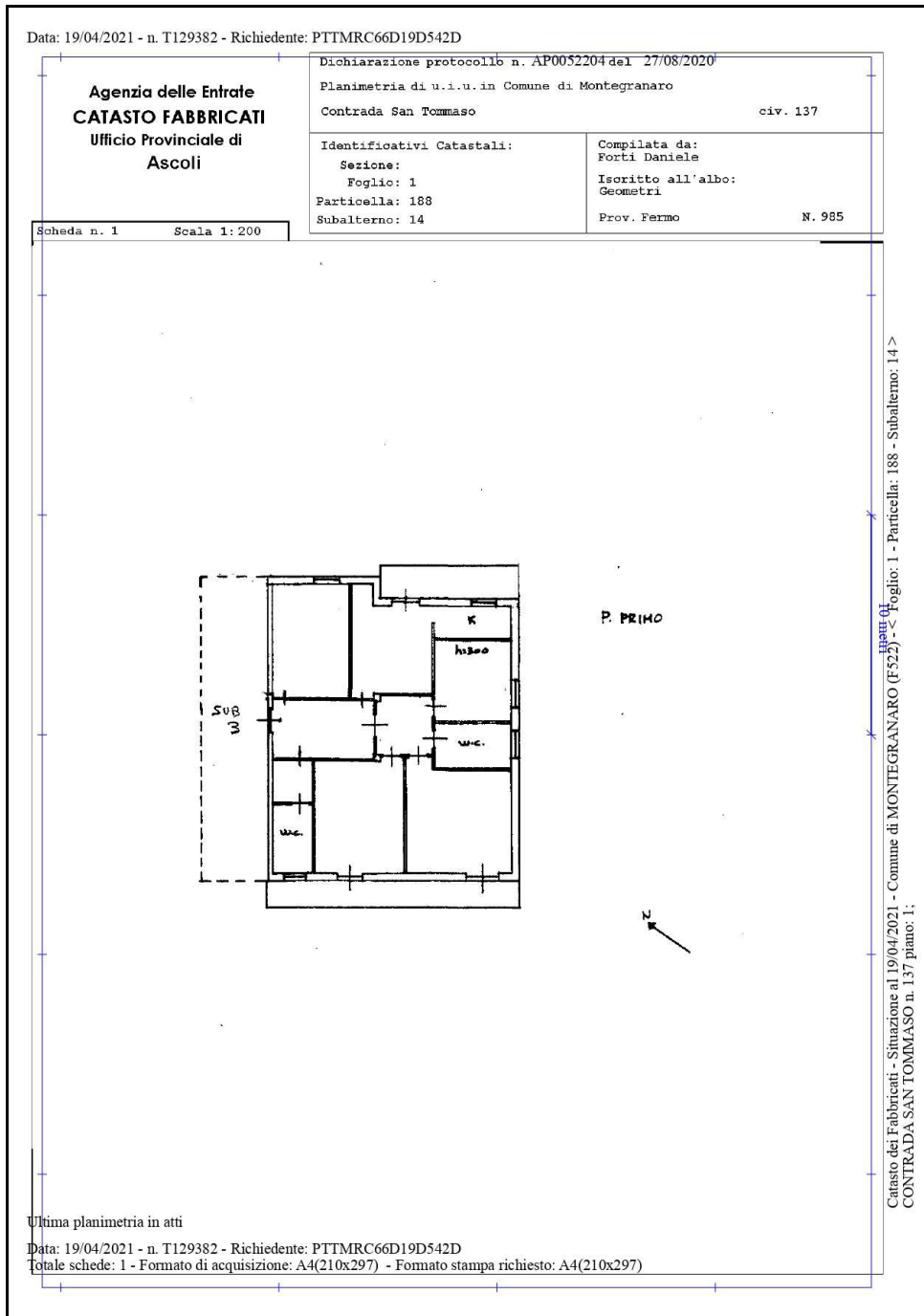
Catasto Fabbricati

Appartamento P1 sub 14 : visura e planimetria all'attualità

Unità immobiliare dal 27/08/2020											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		1	188	14			A/2	3	6,5 vani	Totale: 163 m ² Totale escluse aree scoperte*: 156 m ²	Euro 315,56
Indirizzo					CONTRADA SAN TOMMASO n. 137 piano: 1;						
Annotazioni					classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)						

Intestazione:

Proprietà 1/1



Cronistoria Appartamento sub 14

- COSTITUZIONE** del 1989 in atti dal 06/05/1991 (n. 1376/1989), come sub 4, piano 1-4 interno 1, Partita 2026.
- VARIAZIONE** del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO: sub 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 760,48, contrada San Tommaso 137, piano 1-4, interno 1, Partita 2026.
- CLASSAMENTO AUTOMATICO** del 31/03/1989 in atti dal 06/05/1991 (n. 1376/1989): sub 4, cat. A/2, classe 6, consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 1,20, contrada San Tommaso 137, piano 1-4, interno 1, Partita 2026.
- DIVISIONE** del 17/01/2003 protocollo n. 8344 in atti dal 17/01/2003 DIVISIONE (n. 131.1/2003): **sub 14**, cat. A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 600,38, contrada San Tommaso 137, piano 1
- VARIAZIONE** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie: sub 14, cat. A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 178 m², Totale superficie escluse aree scoperte 171 m², Rendita Euro 600,38, contrada San Tommaso 137, piano 1.
- VARIAZIONE del 27/08/2020 protocollo n. AP0052204 in atti dal 27/08/2020 ESATTA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRIA** (n. 27852.1/2020): **sub 14, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani**, Superficie Catastale 163 m², Totale superficie escluse aree scoperte 156 m², Rendita Euro 315,56, contrada San Tommaso 137, piano 1, **come attualmente in atti**

Autorimesse PT subb 10 e 11: visure e planimetrie all'attualità

sub 10

Unità immobiliare dal 31/03/1989												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	188	10			C/6	2	13 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 26,86 L. 52.000	
Indirizzo				CONTRADA SAN TOMMASO piano: T;								
Notifica				-				Partita	2026		Mod.58	-

sub 11

Unità immobiliare dal 31/03/1989												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	188	11			C/6	2	13 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 26,86 L. 52.000	
Indirizzo				CONTRADA SAN TOMMASO piano: T;								
Notifica				-				Partita	2026		Mod.58	-

Intestazione per ambedue i subalterni:

----- nato a MONTE RINALDO il 30/11/1957 ----- Proprietà 1/1

Planimetria sub 10

Data presentazione: 31/03/1989 - Data: 19/04/2021 - n. T129380 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

MODULARIO
P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

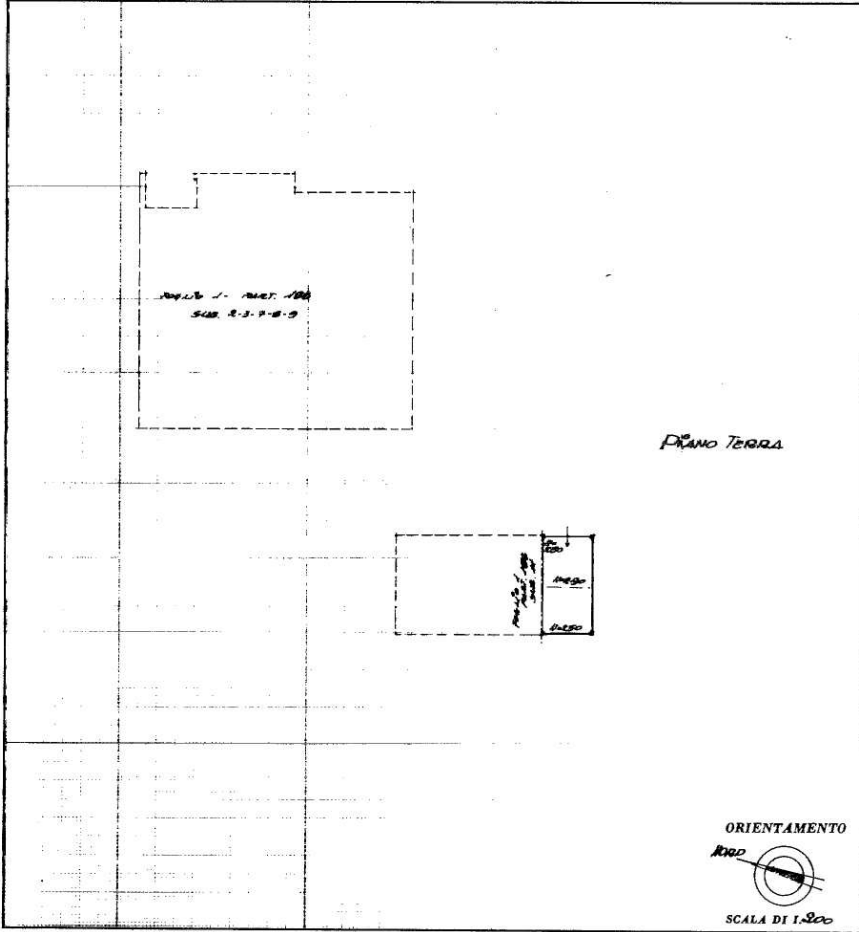
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
200

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1986, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEGRANARO Via VIA DEL TORRIONE (CORR. S. ROMANO)
Ditta TOMMASINI GIUGO SAN TOMMASO MARCHE N.5.1931-10-10/11 DOMINICA SAN TOMMASO 3-10-1933-1/2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>31-3-89</u>	Foglio <u>1 - PART. 100 - SUB. 10</u>
PROT. N° <u>1376</u>	

Compilata dal GEOM. VINCENZO COCCIA
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritta all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ASCOLI PICENO

DATA 20/3/1989

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2021 - Comune di MONTEGRANARO (F522) - < Foglio: 1 - Particella: 188 - Subalterno: 10 >
CONTRADA SAN TOMMASO piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/03/1989 - Data: 19/04/2021 - n. T129380 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria sub 11

Data presentazione: 31/03/1989 - Data: 19/04/2021 - n. T129381 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

MODULARIO
P. n. reg. rend. 487



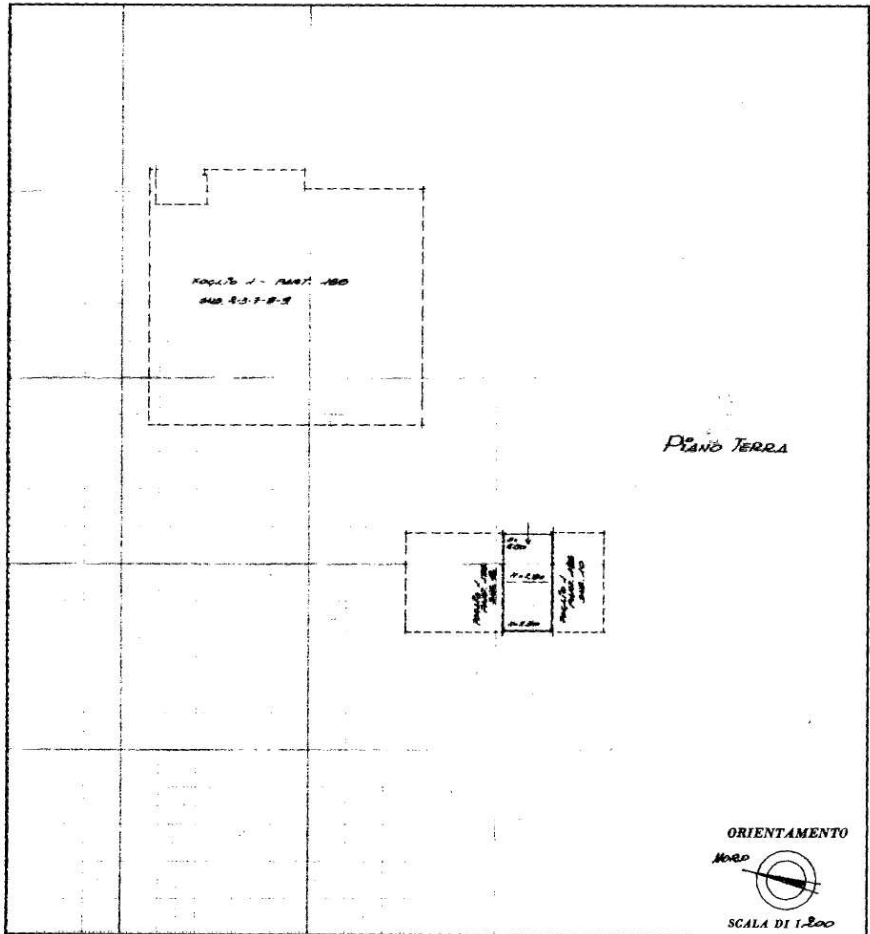
MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

Lire
200

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1998, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEGRANARO Via VIA DEL TORRIONE (VIA S. ROMANO)
Ditta TOMMASINI GIORGIO nato MONTEGRANARO MARCHE N.5.1901/48 - POLINI DOMENICA nata CIOCELLANO 3.10.1932/48
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>31-3-89</u>	<u>Foglio 1 - Part. Abb. Sub. 11</u>
PROT. N° <u>1376</u>	

Compilato dal Geom. Vincenzo Coscia
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ASCOLI PICENO

DATA 20/5/1989

Firma: [Signature]

ASCOLI PICENO
N. 193
Catasto Edilizio Urbano
MONTEGRANARO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/03/1989 - Data: 19/04/2021 - n. T129381 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2021 - Comune di MONTEGRANARO (F522) - < Foglio: 1 - Particella: 188 - Subalterno: 11 >
Foglio 01
CONTRADA SAN TOMMASO piano: T.

Cronistoria Autorimesse subb 10 e 11**Sub 10**

1. **COSTITUZIONE in atti dal 06/05/1991 (n. 1376/1989):** sub 10, contrada San Tommaso, piano T, Partita 2026.
2. **CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/03/1989 in atti dal 06/05/1991 (n. 1376/1989):** sub 10, cat. C/6 classe 2, consistenza 13 m², Superficie 14 m², Rendita Euro 26,86, contrada San Tommaso, piano T, Partita 2026.
3. **VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO:** sub 10, cat. C/6 classe 2, consistenza 13 m², Superficie 14 m², Rendita Euro 26,86, contrada San Tommaso, piano T, Partita 2026, **come attualmente in atti.**

Sub 11

Stessa cronistoria e dati del sub 10.

2.0	DESCRIZIONE – CONSISTENZA – DIVISIBILITA' DEI BENI
------------	---

2.1 DESCRIZIONE IMMOBILI**EDIFICIO PRINCIPALE**

Fabbricato pluripiano edificato tra gli anni 1974-1976, posto a nord-ovest del territorio comunale in prossimità del Lago del Torrione, in zona agricola e periferica, vicino alla frazione Villa San Filippo del comune di MONTE SAN GIUSTO (MC).

L'edificio è posto nella porzione est della proprietà, completamente recintata (rete metallica guainata con siepe, muro in c.a. lato est) e costituita da ampi spazi verdi e strada di accesso/manovra asfaltata, con ingresso direttamente dalla via comunale ad est tramite cancello metallico meccanizzato, ad unica anta e apertura orizzontale nord-sud.

La zona in cui sono gli immobili è agricola, molto tranquilla e con scarso traffico veicolare, ma priva di servizi per la collettività, posti nelle vicine frazioni e raggiungibili facilmente solo con l'uso di veicoli.

Tipologia:	X costruito <input type="checkbox"/> da costruire <input type="checkbox"/> in costruzione <input type="checkbox"/> in ristrutturazione
Superficie:	194 m² circa (proiezione a terra dell'ingombro fabbricato)
Età costruzione:	45 anni circa
N° piani:	4: PT-1-2-3 e sottotetto Ascensore: NO
Struttura portante:	Muratura
Solai:	Latero cemento
Copertura:	A tetto con falde inclinate, tipologia padiglione
Pareti esterne:	Tinteggiate
Stato manutentivo:	Buono

APPARTAMENTO SUB 14

Appartamento di civile abitazione di **circa 126.00 m²** utili, oltre a **20.00 m² circa** di balconi, posto al P1 dell'edificio con accesso dal blocco scala comune interno.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno-pranzo-cucina comunicanti, ripostiglio, bagno con ante bagno adibito a lavanderia (a dx dell'ingresso), nella zona giorno; disimpegno, tre camere da letto e bagno, nella zona notte.

Tutti i vani, eccetto l'ingresso e il disimpegno, sono provvisti di aperture finestrate dirette a est-sud-ovest che assicurano la ventilazione e areazione naturale, oltre a essere ben dimensionati per le funzioni a cui assolvono.

Completano l'unità abitativa due balconi, uno sul lato est con accesso dalla cucina-pranzo, l'altro sul tutto il lato ovest con accesso da due camere da letto. La disposizione interna dell'unità immobiliare è lineare e razionale.

Superficie lorda:	149,74 m² , balcone EST 6,96 m² , balcone OVEST 13,22 m²
Superficie netta:	126,23 m²
H interna:	2,90 m
Pavimenti:	Marmo, ceramica, laminato
Pareti:	Intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nei bagni
Infissi:	Porte in legno, finestre in legno con vetro-camera e oscuranti costituiti da avvolgibili in pvc ad apertura manuale
Impianti:	elettrico - idrico-sanitario - riscaldamento autonomo a GPL con elementi radianti in ghisa, citofono
Conformità impianti:	Da verificare ed eventualmente regolarizzare.
Stato manutentivo:	Buono
Classe energetica:	Assente, probabilmente E

AUTORIMESSE SUBB 10 e 11

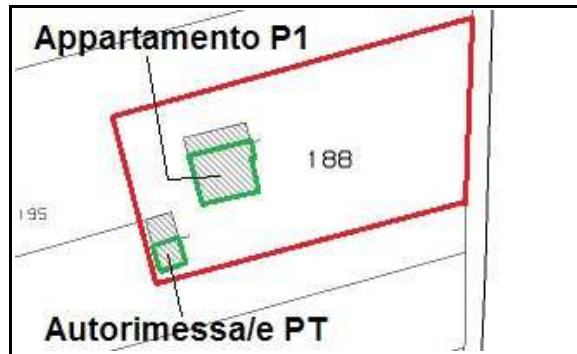
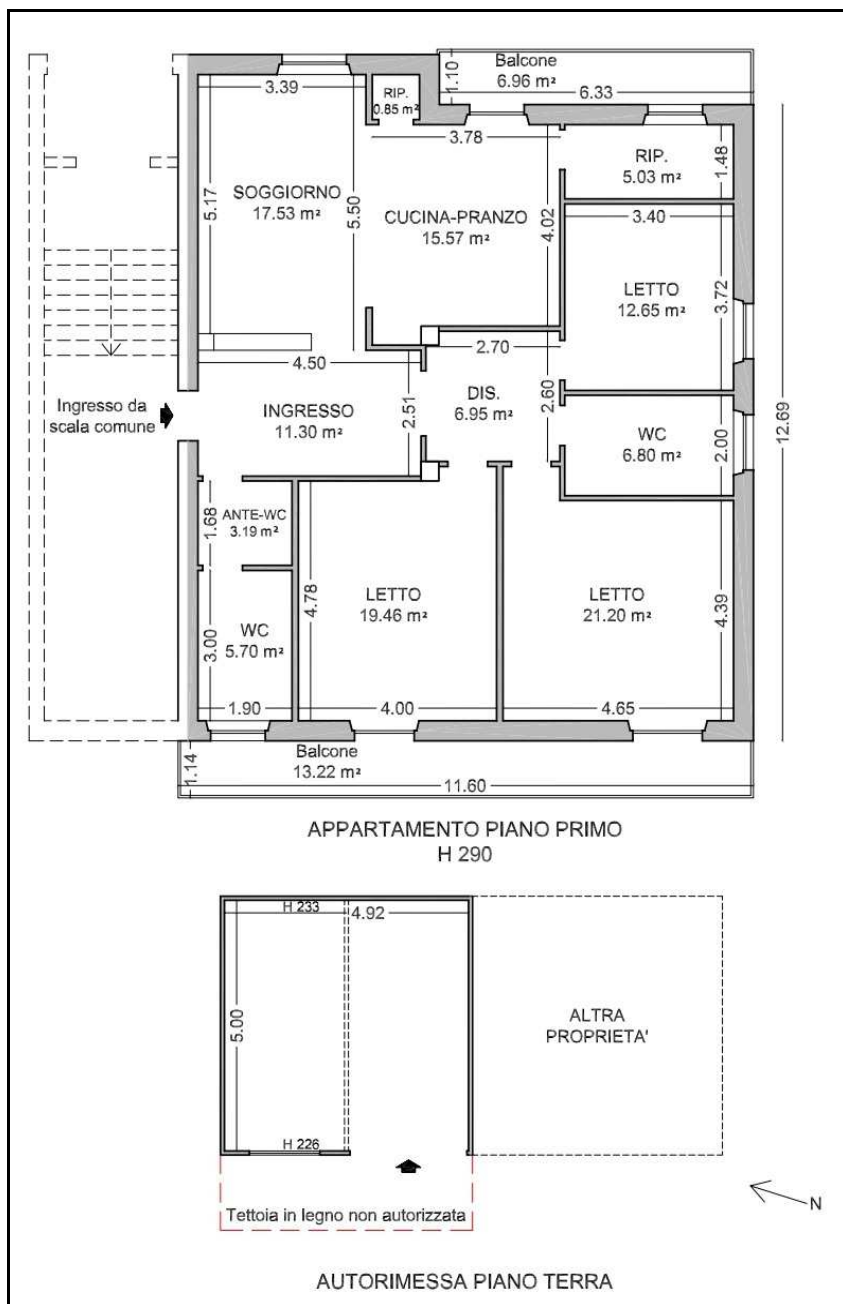
Le autorimesse sono catastalmente censite in modo autonomo, ma in sito costituiscono materialmente un unico ambiente, per cui verranno descritte come tale.

Autorimessa di **circa 26.00 m²** lordi e **25.00 m²** netti, posta al PT nella corte comune della proprietà, sul lato sud-ovest in prossimità del fabbricato abitativo, con accesso carrabile lato est costituito da infisso in pvc a doppia anta e apertura manuale.

La struttura è in pannelli leggeri di cls prefabbricato, copertura a falde inclinate; sull'intero lato est è presente una tettoia in legno non autorizzata di circa 7,00 m².

L'ambiente è organizzato e utilizzato come pluriuso e non come garage.

Superficie lorda:	26,00 m²
Superficie netta:	24,60 m²
H interna:	2,26 m – 2,33 m
Pavimenti:	Laminato
Pareti:	Intonacate e tinteggiate
Infissi:	Porte in legno, finestre in legno con vetro-camera
Impianti:	Elettrico - idrico
Conformità impianti:	Da verificare ed eventualmente regolarizzare.
Stato manutentivo:	Buono

Schemi grafici dimostrativi**Posizione beni all'interno del lotto****Rilievo in sito**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(l'ordine delle foto segue quello dell'allegato A3_DOC_FOTOGRAFICA)



FOTO 1: Fronte est fabbricato

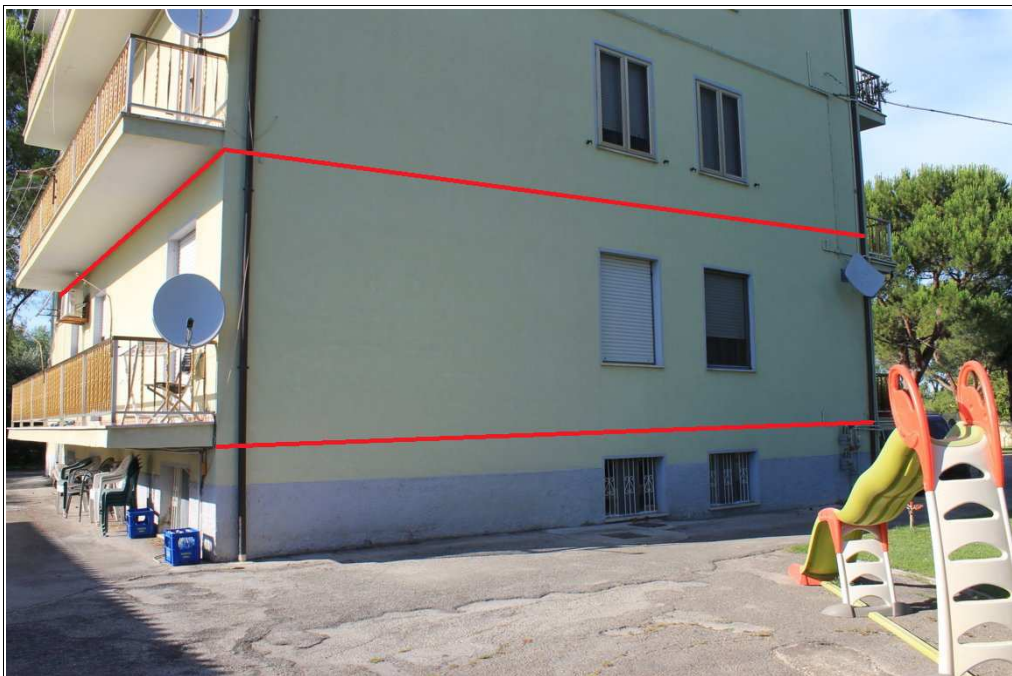


FOTO 2: Fronte sud fabbricato



FOTO 3: Fronte ovest fabbricato



FOTO 4: Ingresso proprietà



FOTO 9: Camera letto



FOTO 10: Bagno zona notte



FOTO 11: Ante bagno zona giorno

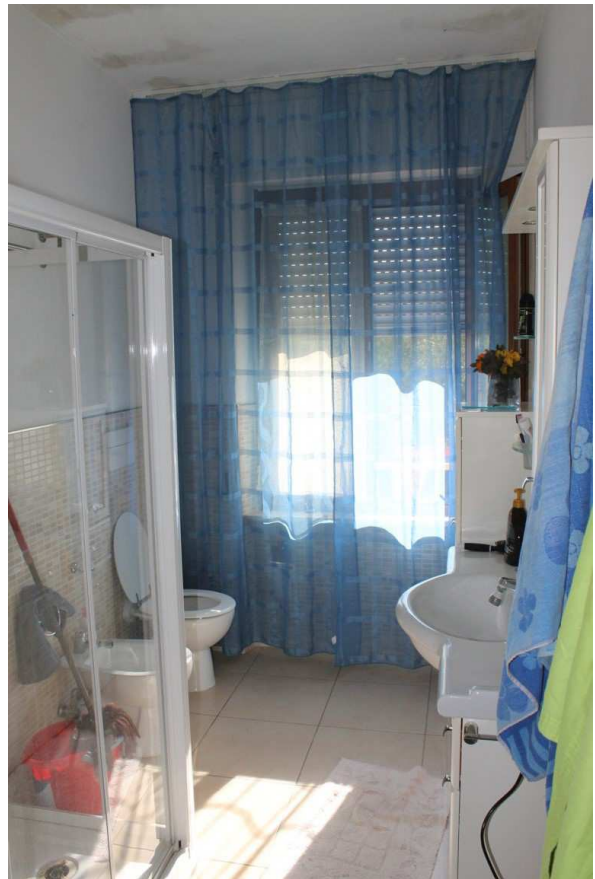


FOTO 12: Bagno zona giorno



FOTO 13: Autorimessa

LAVORI DI MIGLIORAMENTO STRUTTURALE E EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Il fabbricato e l'appartamento in esame saranno soggetti all'intervento di rinforzo strutturale e efficientamento energetico c.d. SUPERBONUS 110% i cui lavori, alla data della presente relazione, non sono ancora iniziati. In base a quanto previsto dal progetto gli interventi, succintamente descritti, saranno i seguenti (come da mail informativa del progettista – Allegato A6) :

- rinforzi strutturali sulle facciate esterne condominiali con intonaco armato sui maschi murari e sugli spigoli verticali, oltre a fasce perimetrali all'altezza dei solai;
- miglioramento energetico sulle parti comuni con cappotto termico, e lavori all'interno delle unità immobiliari per la sostituzione delle caldaie e degli infissi;
- **specificamente, nell'unità abitativa dell'esecuzione è prevista la sola sostituzione della caldaia esistente con una pompa di calore, mentre la sostituzione degli infissi, al momento non prevista, verrà eventualmente valutata in corso d'opera.**

I lavori (oggetto di detrazioni fiscali) saranno a carico, per la sua parte, del debitore esecutato, così come rilevato dal G.E. in risposta all'istanza di chiarimento del Custode Giudiziario (Allegato A7).

SERVITU'

Si segnala che nell'atto di compravendita Notaio Giuseppe Carrioli di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) del 13/04/1973 trascritto a FERMO (FM) in data 14/05/1973 al n. di R.P. 2414 (visionato c/o la CC.RR.II. di FERMO), con il quale ----- vendette a

- ----- **le particelle 10** (già 10/a) e **74** (già 74/a, sulla quale verrà edificato il fabbricato dei beni dell'esecuzione) del foglio 1;
- ----- le particelle 9 (già 9/a) – 70 – 73 del foglio 1 e le particelle 1-2-136 del foglio 2

viene citata la seguente servitù a favore:

“gli acquirenti si obbligano a mantenere la strada interpoderale esistente sulla particella 9 del foglio 1 come allo stato attuale e confermano le servitù di passaggio sino ad ora esercitate su di essa a vantaggio del fondo acquistato dai coniugi ----- . La manutenzione verrà effettuata dagli utenti in proporzione della proprietà posseduta.”

La servitù è da verificare in sito, visto le variazioni catastali cui sono state oggetto nel tempo le particelle compravendute.

2.2 CONSISTENZE METRICA E COMMERCIALE

Calcolate secondo il **Codice delle Valutazioni Immobiliari TECNOBORSA** e del **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**.

La consistenza metrica è data dalla misurazione in sito della **Superficie Esterna Lorda (SEL)**, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Appartamento sub 14 e autorimessa subb 10+11						
Piano	Destinazione d'uso	Funzione	S.E.L. m ² lordi	Superficie Utile Netta	Rapporto Mercantile Superficiario	Superficie Commerciale m ² lordi
T	Appartamento sub 14	principale	149,74	126,23	100%	149,74
	Balconi	accessoria	20,18	20,18	30%	6,05
T	Autorimessa (sub 10 + sub 11)	accessoria	26,00	24,60	50%	13,00
TOTALE Superficie Commerciale						168,79

Il garage, unico locale costituito dai due subalterni 10 e 11, è considerato pertinenza dell'abitazione e quindi la sua superficie è stata conteggiata in percentuale a quella principale dell'abitazione.

La corte comune non è stata considerata perché non esclusiva è usufruibile anche da altra proprietà

La tettoia presente sul lato est non è stata conteggiata in quanto ininfluente ai fini della valutazione.

Totale Superficie Commerciale arrotondata

169.00 m²

2.3 DIVISIBILITA' DEI BENI

L'appartamento potrebbe essere diviso in due piccole unità immobiliari ma con un costo alto per i lavori da realizzare, data la pesante ristrutturazione necessaria che riguarda sia la parte muraria che tutta l'impiantistica, oltre alle spese tecniche di progettazione.

Il garage catastalmente è già diviso in due unità, mentre in sito è un unico locale e si ritiene debba rimanere tale, in quanto così strutturato costituisce una pertinenza migliore e più usufruibile.

Si ritiene quindi più vantaggioso porre sul mercato i beni in **UNICO LOTTO**.

3.0 TITOLI ABILITATIVI, ESTREMI EDILIZI-URBANISTICI

3.1 TITOLI ABILITATIVI

Il fabbricato e le unità immobiliari sono state edificati e variati con i seguenti titoli abilitativi:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica n. 140/74 del 05/11/1974** (costruzione fabbricato colonico)
- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica n. 11/75 del 10/02/1975** (costruzione fabbricato colonico con maggiore superficie incasata su lotto più grande)
- **LICENZA DI COSTRUZIONE Pratica n. 36/76 del 22/03/1976** (progetto di variante)
- **CONCESSIONE EDILIZIA Pratica n. 132 - Prot. n. 4540/94 - del 26/04/1994** (modifica di apertura al piano secondo – ora terzo, lato nord)
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 1306 - Pratica n. 1090, Prot. n. 3857 - del 18/01/2005** (difformità estetiche, aumento di superficie al PT, cambio di destinazione d'uso PS1 e PT, aumento di superficie al PT per la realizzazione di balconi, aumento di volume al piano sottotetto – non residenziale - per maggiore altezza).

COSTI REGOLARIZZAZIONE STIMATI , CON UNICA PRATICA EDILIZIA PER I DUE BENI

OBLAZIONE = € 1.000,00 appartamento + € 516,00 autorimessa

DIRITTI COMUNALI DI SEGRETERIA = € 66,00

SPESE TECNICHE PRESUNTE PER REDAZIONE PRATICA EDILIZIA = € 1.500,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = **€ 3.082,00**

4.2 CONFORMITA' CATASTALE E REGOLARIZZAZIONE

CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI CON LE PLANIMETRIE IN ATTI

APPARTAMENTO

STATO DEI LUOGHI NON CONFORME per diversa distribuzione interna dovuta a:

parziale eliminazione dei tramezzi tra cucina-pranzo-soggiorno e ingresso con creazione di unico ambiente; piccole variazioni dimensionali dei vani, altezza di interpiano difforme da quella riportata nella planimetria in atti, in sito minore.

REGOLARIZZAZIONE NECESSARIA, ottenibile con variazione catastale tramite DOCFA – D.M. 701/94 con presentazione di nuova planimetria per DIV DIS INTERNA con mantenimento dello stesso subalterno.

AUTORIMESSA

STATO DEI LUOGHI NON CONFORME per diversa distribuzione interna: in sito unico locale invece dei due singoli in atti, altezza di interpiano difforme da quella riportata nella planimetria in atti.

REGOLARIZZAZIONE NECESSARIA, ottenibile con variazione catastale tramite DOCFA – D.M. 701/94 con presentazione di nuova planimetria per FUSIONE di u.i.u. e nuovo subalterno.

COSTI REGOLARIZZAZIONE STIMATI, CON UNICA VARIAZIONE CATASTALE PER I DUE BENI

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVE PLANIMETRIE = € 100,00 (€ 50,00 appartamento, € 50,00 autorimessa)

SPESE TECNICHE PRESUNTE = € 1.200,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = **€ 1.300,00**

4.3 CONFORMITA' AGIBILITA' E REGOLARIZZAZIONE

AGIBILITA'/ABITABILITA' non trovata/non presente nel fascicolo edilizio.

REGOLARIZZAZIONE OTTENIBILE con richiesta di agibilità e produzione dei seguenti elaborati:

- perizia/relazione strutturale dell'edificio;
- accatastamento delle unità in esame (realizzato, solo da adeguare allo stato dei luoghi, come descritto al punto A.3.3 – conformità catastale);
- certificazioni di conformità degli impianti;
- A.P.E. - Attestazione di Prestazione Energetica
- pagamento della sanzione di € 464,00;
- pagamento dei diritti di segreteria di € 70,00 + € 10,00/u.i.u. per un totale di € 90,00;

COSTI REGOLARIZZAZIONE STIMATI PER I DUE BENI

PERIZIA STRUTTURALE = € 1.000,00

ACCATASTAMENTO = € 0,00 (importo già calcolato per la regolarizzazione catastale al punto 4.2)

CONFORMITA'/RISPONDENZA IMPIANTO ELETTRICO, ambedue le unità = € 700,00

CONFORMITA'/RISPONDENZA IMPIANTO TERMO-IDRAULICO, ambedue le unità = € 700,00

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, ambedue le unità = € 300,00

OBLAZIONE/MULTA = € 464,00

DIRITTI COMUNALI DI SEGRETERIA = € 90,00

SPESE TECNICHE PRESUNTE PER LA PRESENTAZIONE DEGLI ELABORATI = € 500,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = **€ 3.754,00**

4.4 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Assente, immobile probabilmente ricadente in CLASSE E.

5.0 BENI SU SUOLO DEMANIALE E GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO, USO CIVICO, INTERESSE STORICO-ARTISTICO-ARCHEOLOGICO-ETNOGRAFICO

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale e non sono soggetti ai vincoli suddetti.

6.0 DATI E ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

7.0 VALUTAZIONE DI MERCATO

DIVISIBILITA' DELL' IMMOBILE

Beni non divisibili per i motivi espressi al **punto 2.3**, per cui **la vendita verrà predisposta in UNICO LOTTO, per la QUOTA 100% di piena proprietà**

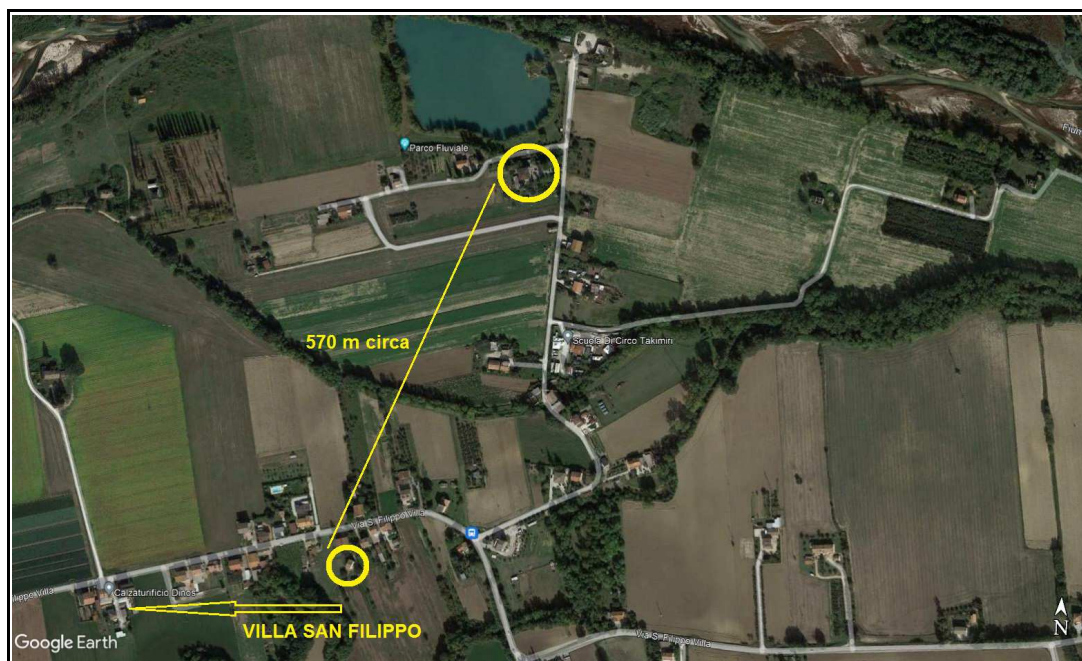
METODO DI STIMA

Ricerca dei prezzi di compravendita per mezzo di banche dati dedicate e colloqui c/o agenzie immobiliari di immobili simili ai beni in esame, posti nella medesima zona o in prossimità della stessa e compravenduti recentemente.

I beni in esame sono ubicati nella porzione nord del territorio comunale, in zona agricola, all'interno di fabbricato isolato rispetto alle rade abitazioni vicine e lontano da servizi pubblici e privati, facilmente raggiungibili solo con l'uso di veicoli.

Consultando diverse agenzie immobiliari ubicate nei comuni di MONTEGRANARO (FM) e MONTECOSARO (MC), è emerso che le compravendite di immobili dell'area in esame sono molto scarse, con offerte di acquisto dell'ordine di circa € 800,00-900,00/m², dovute alla poco appetibilità della zona, malgrado la possibilità di adeguare gli immobili dal punto di vista energetico con il c.d. SUPERBONUS 110% (da questo punto di vista il mercato è orientato all'acquisto di immobili fatiscenti).

I valori sopra esposti trovano riscontro nella compravendita di un immobile poco lontano ai beni in oggetto ma più vicino alla frazione Villa San Filippo (MC), leggermente più grande, venduto nel 2020 a circa € 900,00/m², individuabile nello schema seguente.



8.0 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dall'elenco delle formalità del 18/11/2021 c/o la CC.RR.II. di FERMO (FM), gravante sugli immobili risulta quanto già riportato nella certificazione notarile del 05/04/2013:

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO del 10/07/2007, Registro Generale n. 7527 e Registro Particolare n. 1794**, a favore di [REDACTED] per Euro 274.000,00 (duecentosettantaquattromila) di cui Euro 137.000,00 (centotrentasettemila) per originaria sorte capitale, contro ----- e gravante su tutti gli immobili in oggetto.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2013, Registro Generale n. 1927 e Registro Particolare n. 1295**, a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] 1, domiciliata c/o [REDACTED] della [REDACTED] contro [REDACTED] e gravante su tutti gli immobili in oggetto.

oltre alla seguente

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - 0420 RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 23/09/2019, Registro Generale n. 7167, Registro Particolare n. 1029** a favore di [REDACTED] [REDACTED], Codice fiscale 1 [REDACTED] domiciliata in Via [REDACTED] per la somma di € 465.162,32

ALTIDONA, 18/11//2021

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)