



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 180/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:  
Marche Servizi Giudiziari

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Modifiche richiesta dal G.E. alla perizia depositata in data 16/05/2023

del 12/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Matteo Tomassini**

CF: TMSMTT74R30D542L  
con studio in FERMO (AP) VIA NAZIONALE 197  
telefono: 3282048400  
email: geom.tomassini.matteo@gmail.com  
PEC: matteo.tomassini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2017

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTEGIORGIO VIA RAFFAELLO 5, della superficie commerciale di **95,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano terra di un edificio bifamiliare.

L'edificio si sviluppa su 3 livelli fuori terra di cui al piano terra presenta un'abitazione, al piano primo una seconda abitazione e nell'ultimo piano un sottotetto utilizzabile. Al piano terra in aderenza ad esso è presente un accessorio di un solo piano destinato a garage/deposito.

L'edificio presenta un'ampia corte su tutti i lati che confina per due lati con strada comunale, mentre per i restanti due con corti di edifici limitrofi.

L'edificio ha una struttura portante mista: le strutture verticali sono in muratura e pilastri in c.a, i solai sono in laterocemento, mentre la copertura ha una struttura in metallo con manto in eternit.

Le facciate sono tutte intonacate e per la maggior parte rifinite con graffiato a buccia di arancia e per una parte tinteggiate.

La corte perimetrale all'edificio presenta una recinzione costituita da muretti in cls con sovrastanti pannelli prefabbricati in cls, in corrispondenza degli ingressi sono presenti colonnine in c.a. con cancelli in metallo.

Le unità che costituiscono il presente lotto sono costituite da un'abitazione al piano terra con adiacente garage al quale quest'ultima è direttamente collegato.

L'abitazione si sviluppa su un solo livello con ingresso da scala condominiale.

Essa è composta da un locale soggiorno-cucina, due camere, un ripostiglio e un bagno.

L'abitazione è stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria tra il 1993 e il 1994.

Internamente presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti e rivestimenti in monocottura, infissi in legno con vetro doppio, persiane in pvc, portoncino in legno e porte interne in legno tamburate.

Gli impianti termico, idrico-sanitario ed elettrico sono tutti realizzati sottotraccia.

L'impianto termico è costituito da caldaia in GPL posta all'interno della zona giorno, con radiatori in ghisa distribuiti nelle varie stanze.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non è stato possibile verificare se realizzati secondo le vigenti normative.

L'abitazione in alcuni locali in particolare nel bagno, presenta soffitti e pareti con macchie di muffa.

Adiacente all'abitazione è presente un piccolo fabbricato che viene utilizzato come garage e deposito.

Esso è realizzato con pareti in muratura con solaio di copertura con struttura in metallo e manto in onduline in eternit.

L'accesso alla pertinenza è permesso oltre che dall'interno anche dall'esterno attraverso una porta carrabile che si affaccia sulla corte comune.

L'abitazione al piano terra e la sua pertinenza hanno in comune con l'abitazione al piano primo: la corte perimetrale all'edificio, la scala condominiale interna e il locale sottotetto quest'ultimo non

censito al catasto neanche come bene comune. Inoltre il bene comune non censibile indentificato con il subalterno 13 (corte e vano scala) è indicato come comune a tutti i sub quindi anche al subalterno 10 (area urbana) di altra proprietà.

Al piano Terra è stato censito con il sub.15 una porzione di garage che è stato realizzato su corte comune. **Questa porzione andrà demolita in quanto non regolarizzabile.**

Con il trasferimento dell'abitazione e del garage di pertinenza verranno ceduti anche i diritti sugli spazi comuni.

L'accesso alla corte è permesso da un cancello carrabile che si apre sul lato Ovest della corte e da un cancello pedonale sul lato Nord della corte.

L'edificio compreso il garage necessita di lavori di manutenzione, vanno sistemate le facciate, va sostituito il manto di copertura e vanno sostituiti i canali di gronda e i discendenti.

Inoltre, al piano terra sulla corte comune sono presenti due manufatti: un accessorio in legno e una tettoia in metallo e ondulina che **vanno rimossi perché oggetto di parere di diniego alla sanatoria.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.85/2.87 metri. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 488 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO n.5, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1993.

#### **A.1 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 488 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO n.5, piano: TERRA  
l'unità è una porzione del garage. l'altra parte è stata censita con altro subalterno (sub.15) riportato appresso come corpo B

**B box singolo** a MONTEGIORGIO VIA RAFFAELLO 5 per la quota di 992/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il subalterno 15 è stato creato a seguito di una variazione catastale presentata dal sottoscritto su incarico della G.E. per individuare chiaramente il bene.

Esso altro non è che una porzione di un garage più grande composto dai sub.14 e 15, che è stato realizzato a seguito delle modifiche dell'originario sub.8 che era oggetto di condono edilizio.

Le modifiche apportate al garage nel suo complesso hanno comportato modifiche alla sagoma ma anche al volume e alle distanze dal confine. Così come modificato l'accessorio non è sanabile per cui sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi riportando la forma a quella riportata nell'elaborato del condono edilizio.

Nel caso del subalterno 15 non essendo regolare dovrà essere demolita e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi cioè la corte nuda.

Il costo del ripristino dello stato dei luoghi è riportato appresso.

Considerata l'ininfluenza superficie commerciale non indico alcun valore per il bene suddetto intendendo lo stesso ricompreso nel valore complessivo del lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 488 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 05, consistenza 6 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello n.5, piano: Terra, derivante da Variazione catastale AP0065261 del 15/07/2024  
Coerenze: corte comune su più lati e subalterno 14

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>11,88 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 48.450,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito di una visura alla conservatoria dei registri immobiliari attraverso il portale Sister, confrontata con la relazione Notarile allegata al fascicolo di causa, sono state trovate le seguenti

formalità e gravami.

#### **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 06/08/2004 ai nn. 14538/3957 di repertorio, iscritta il 11/08/2004 ai nn. R.P.1907 e R.G.7303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notaio Enrico Damiani.

Importo ipoteca: € 87.500,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a fg. 32 part.488 sub.5-6-7-8

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 04/05/2010 ai nn. 31315/10399 di repertorio, iscritta il 05/05/2010 ai nn. R.P.844 e R.G.3444, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notaio Francesco Ciuccarelli.

Importo ipoteca: € 78.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 10.

La formalità è riferita solamente a fg.32 part.488 sub.6-8-12.

Con annotamento del 30/04/2013 n.511, R.P.3191 atto notaio Armando Bonsignori del 19/04/2013 rep.434/264 l'ammortamento è stato prolungato da 10 a 15 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/09/2014 ai nn. R.P.869 e R.G.6025, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Fermo.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 12.837,20

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/09/2017 ai nn. R.P.5108 e R.G.7084, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'edificio non è costituito in condominio.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Di seguito vengono elencati i rogiti notarili dal 1967 ad oggi con i quali è stata acquisita la proprietà da parte del creditore.

La creditrice acquisisce la proprietà esclusiva dei beni oggetto di procedura a seguito di successione testamentaria per la morte del padre.

Al momento dell'attribuzione della proprietà l'immobile risulta censito con le schede 794-792-793 del 15/03/1979, a queste successivamente al passaggio vengono attribuiti i seguenti dati catastali fg. 32 particella 1488 subb. 1-2-3, che vennero poi soppressi nel 1989 e vennero sostituiti dai subalterni 5-6-7-8 tutti aventi diritto al BCNC sub 4 (corte e vano scala).

Con Variazione del 1995 vennero fuse le particelle 488 e 489 a creare un unico lotto particella 488 della superficie di 476mq.

Il 20/03/2008 e poi nel 03/04/2008 il sub 4 viene dapprima variato mantenendo lo stesso identificativo e poi soppresso per riduzione di superficie e acquisisce l'identificativo 9 e viene costituita un'area urbana con l'identificativo 10.

Di questa ultima viene ceduta la nuda proprietà con atto Notaio Luciano Varriale trascritto il 15/07/2008 R.P. 4367 ad un altro soggetto non interessato dalla procedura.

Con una variazione del 2009 viene soppresso il sub 9 BCNC e viene costituito il subalterno 11 BCNC che comprende la corte e il vano scala.

Con variazione del 2010 venivano soppressi i sub. 5 e 7 e veniva costituito il sub.12.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/1983), con atto stipulato il 09/06/1983 ai nn. rep.20126/7860 di repertorio, trascritto il 27/06/1983 ai nn. R.P.2529.

Il titolo è riferito solamente a Acquisto dell'area descritta al NCT con il fg 32 particella 489.

La particella 489 verrà poi successivamente unita alla particella 488 formando un unico lotto della superficie di mq.476

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di denuncia di successione - testamentaria (dal 05/03/1987), registrato il 04/09/1987 ai nn. den.28 col.115, trascritto il 02/11/1987 ai nn. R.P.2698.

Il titolo è riferito solamente a al fabbricato ricadente al fg.32 particella 488 con schede 794-792-793 del 15/03/1979

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/1967 fino al 05/03/1987), con atto stipulato il 09/08/1967 ai nn. 34893/15654 di repertorio, trascritto il 12/08/1967 ai nn. R.P.2934.

Il titolo è riferito solamente a Area a Montegiorgio descritta al NCT al foglio 32 particella 141/a della superficie di 900 mq.

Con frazionamento UTE 152/3928 del 04/12/1983 posto in atti nel 25/03/1987 l'area veniva frazionata creando tra l'altro la particella 488 di 430mq

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Montegiorgio mi sono state inviate le pratiche elencate.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruzione N. **2392**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Per la costruzione di casa civile abitazione (foglio 32 particella 141/a - ovest- ) In Contrada Soccorso, rilasciata il 27/04/1968 con il n. 23292 di protocollo

Licenza di Costruzione N. **4282**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al progetto di cui alla licenza di costruzione n.2392 del 27/04/1968, rilasciata il 17/08/1968 con il n. 4282 di protocollo

Licenzi di Costruzione N. **1530**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al progetto di cui alla licenza di costruzione n.4282 del 17/08/1968, rilasciata il 27/03/1971 con il n. 1530 di protocollo, agibilità del 13/12/1978

Concessione edilizia N. **4227**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di muretto de recinzione con sovrastante balaustra, rilasciata il 17/10/1977

Concessione edilizia N. **145/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Chiusura portico e mutamento di destinazione di parte del piano terra, rilasciata il 03/06/1993 con il n. protocollo 3836 pratica 4/93 conc n. 145/93 di protocollo, agibilità del 29/03/2010 con il n. prot.5197 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **prot.11601**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Condono edilizio di cambio di destinazione del piano terra, realizzazione accessorio, ampliamento tettoia, rilasciata il 22/08/2001

Segnalazione certificata di inizio attività N. **prot.12901**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento cancello, presentata il 12/08/2011

Richiesta Concessione edilizia in sanatoria N. **prot.14851**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria tettoia, difformità garage, e accessorio in legno, presentata il 17/10/2013.

Alla presente procedura è stato dato parere negativo dall'Ufficio tecnico del Comune di Montegiorgio.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'immobile è stato realizzato con licenza edilizia 2392 del 1968 ed è stato poi oggetto di due

successive varianti: licenza edilizia 4282 del 1968 e la licenza 1530 del 1971.

Nel 1978 viene rilasciato il permesso di abitabilità a seguito di ispezione da parte dell'ufficiale giudiziario e del tecnico comunale.

Nel 1977 con concessione edilizia 4227 vengono autorizzati lavori per la realizzazione della recinzione.

Successivamente a seguito di richiesta di condono edilizio ai sensi della L.47/85 viene rilasciata una concessione in sanatoria prot.11601 n.1379/86 del registro prat.95/86 in data 22/08/2001 per la regolarizzazione di: cambio di destinazione del piano terra, realizzazione accessorio esterno e ampliamento tettoia.

Nel 1993 viene rilasciata una concessione edilizia la n.145/93 pratica 4/93 del 03/06/1993 con la quale viene autorizzata la chiusura del portico al piano terra e il cambio di destinazione della parte restante del piano terra. A seguire viene presentata domanda per il rilascio dell'agibilità nel 29/03/2010.

Nel 2011 viene presentata una SCIA prot.12901 del 12/08/2011 per modificare la dimensione del cancello carrabile.

Nel 2013 viene presentata richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria prot.14851 pratica 2013/206 del 17/10/2013 per regolarizzare le modifiche apportate al garage condonato nel 1986, la realizzazione di una tettoia di un accessorio in legno e di una tettoia in metallo. Il Comune a seguito di parere negativo della Commissione edilizia comunica il diniego del rilascio della sanatoria.

Durante il sopralluogo sul posto è stato effettuato un rilievo dell'edificio e dal confronto di questo con le varie pratiche edilizie è emerso quanto segue:

1. Il garage che era stato condonato nel 1986 oggi identificabile con i sub.14-15 (ex sub 8) presenta dimensioni e forma diversi da quelli riportati negli elaborati di condono edilizio. Esso è stato modificato ed è stato realizzato più largo e anche più lungo, inoltre la copertura che un tempo doveva essere a doppia falda oggi presenta un'unica falda spiovente verso la strada. Sentito l'ufficio tecnico esso dovrà essere oggetto o di un ripristino dello stato dei luoghi o in alternativa dovrà essere demolito.
2. L'edificio principale presenta dimensioni in pianta con qualche centimetro di differenza rispetto alle dimensioni riportate nell'ultima variante presentata nel 1971, l'ultima pratica presentata prima del rilascio dell'agibilità nel 1978 ma comunque nella tolleranza prevista dalle norme. Le dimensioni, invece, non corrispondono per differenze maggiori alla tolleranza del 2% prevista dal Testo Unico con l'elaborato allegato alla concessione in sanatoria del 2001 e anche con la pratica presentata nel 1993;
3. I prospetti riportati sui vari elaborati non corrispondono tra loro, infatti, quelli riportati nelle pratiche prima del 1975 e quelli riportati nella sanatoria del 2001 (condono del 1986) non corrispondono con quelli riportati nella pratica del 1993. In pratica nei primi la linea del terreno sembrerebbe posta sullo stesso livello su tutti i lati mentre in quello del 1993 presenta un profilo con diverse quote. Sul posto in effetti la quota del terreno è differente tra il lato Ovest e quello Est come riportato nell'elaborato del 1993 e rispetto ad esso quanto sul posto presenta un'altezza massima dei prospetti corrispondente, mentre quella minima minore di 10/12cm;
4. L'abitazione al piano terra presenta modeste differenze rispetto a quella riportata nella pratica edilizia del 1993 e a quanto riportato nella planimetria catastale depositata in catasto. Va segnalato che non trova riscontro invece con l'elaborato allegato alla concessione del 1993 la differente altezza. In pratica l'altezza rilevata è di circa 2.85/2.87m mentre nel progetto è indicata in 3.00 metri. In pratica l'edificio al piano terra è più basso rispetto a quello disegnato;
5. L'abitazione al piano primo presenta una distribuzione interna, anche se con modeste

differenze sanabili, corrispondente sia al progetto del 1971 che con quanto riportato nella planimetria catastale in atti.

Dette irregolarità possono essere regolarizzate come segue:

Punto 1: ripristino dello stato dei luoghi con demolizione delle pareti e della copertura e loro ripristino come riportato nell'elaborato del condono edilizio;

Punto 2: Considerando che gli elaborati della pratica del 1993 e del condono edilizio rilasciato nel 2001 hanno oggettivamente degli errori grossolani negli elaborati grafici, che andrebbero regolarizzati nella prima pratica utile, le misure andrebbero confrontate con la concessione del 1971 con la quale le differenze sono minime e tutte ricomprese nelle tolleranze costruttive dell'art.34bis del DPR 380/01 ss.mm.ii.;

Punto 3: Andrebbe presentata una pratica in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 per regolarizzare la modifica prospettica delle quote del terreno ed eventuali differenze sui prospetti;

Punto 4: andrebbe presentata una pratica per regolarizzare le modeste dimensioni interne e la riduzione dell'altezza del piano con una pratica redatta ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01;

Punto 5: andrebbe presentata una pratica per regolarizzare le modeste dimensioni interne ai sensi dell'art.6bis del DPR 380/01.

Nella perizia depositata il 16/05/2023 avevo riportato le seguenti raccomandazioni: per quanto riguarda il garage di cui al punto 1, credo che prima di procedere con la procedura di vendita all'incanto andrebbe effettuata una variazione catastale per regolarizzare la dimensione in pianta visto che attualmente esso occupa parte dell'area condominiale. Una sua regolarizzazione successiva alla vendita comporterebbe difficoltà procedurali, perchè dovrà essere interessato il proprietario dell'altra abitazione, e anche un costo economico in quando si dovrebbe fare un rogito per trasferire i diritti sulla corte dell'altra abitazione.

Considerato quanto sopra il G.E. mi diede mandato di procedere con la variazione catastale del garage.

La variazione catastale ha portato alla costituzione di due nuovi subalterni oltre alla modifica del numero del subalterno della corte e scala comune.

Il garage oggetto di trasferimento è composto da due sub.: il sub. 14 di cui la creditrice possiede l'intero e il sub.15 di cui possiede i 992/1000 di proprietà. La quota di proprietà del sub.15 (che ricade sulla corte condominiale comune anche al sub.10 di altro soggetto non interessato dalla presente procedura) è stata individuata eseguendo una proporzione con le superfici commerciali degli immobili.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modeste modifiche interne. Regolarizzabile mediante presentazione di SCIA ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprensiva di sanzioni e di variazione catastale: €3.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accessorio realizzato in aderenza all'edificio principale destinato a garage deve essere oggetto di intervento di ripristino dello stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi: €7.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia in metallo e accessorio abusivi non regolarizzabili da demolire

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota piano terra demolizione : €2.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità prospettiche

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota pratica edilizia per regolarizzare le modifiche prospettiche : €1.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage non corrisponde allo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale **post ripristino stato dei luoghi**: €1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGIORGIO VIA RAFFAELLO 5

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTEGIORGIO VIA RAFFAELLO 5, della superficie commerciale di **95,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano terra di un edificio bifamiliare.

L'edificio si sviluppa su 3 livelli fuori terra di cui al piano terra presenta un'abitazione, al piano primo una seconda abitazione e nell'ultimo piano un sottotetto utilizzabile. Al piano terra in aderenza ad esso è presente un accessorio di un solo piano destinato a garage/deposito.

L'edificio presenta un'ampia corte su tutti i lati che confina per due lati con strada comunale, mentre per i restanti due con corti di edifici limitrofi.

L'edificio ha una struttura portante mista: le strutture verticali sono in muratura e pilastri in c.a, i solai sono in laterocemento, mentre la copertura ha una struttura in metallo con manto in eternit.

Le facciate sono tutte intonacate e per la maggior parte rifinite con graffiato a buccia di arancia e per una parte tinteggiate.

La corte perimetrale all'edificio presenta una recinzione costituita da muretti in cls con sovrastanti pannelli prefabbricati in cls, in corrispondenza degli ingressi sono presenti colonnine in c.a. con cancelli in metallo.

Le unità che costituiscono il presente lotto sono costituite da un'abitazione al piano terra con adiacente garage al quale quest'ultima è direttamente collegato.

L'abitazione si sviluppa su un solo livello con ingresso da scala condominiale.

Essa è composta da un locale soggiorno-cucina, due camere, un ripostiglio e un bagno.

L'abitazione è stata oggetto di interventi di manutenzione straordinaria tra il 1993 e il 1994.

Internamente presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti e rivestimenti in monocottura, infissi in legno con vetro doppio, persiane in pvc, portoncino in legno e porte interne in legno tamburate.

Gli impianti termico, idrico-sanitario ed elettrico sono tutti realizzati sottotraccia.

L'impianto termico è costituito da caldaia in GPL posta all'interno della zona giorno, con radiatori in ghisa distribuiti nelle varie stanze.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non è stato possibile verificare se realizzati secondo le vigenti normative.

L'abitazione in alcuni locali in particolare nel bagno, presenta soffitti e pareti con macchie di muffa.

Adiacente all'abitazione è presente un piccolo fabbricato che viene utilizzato come garage e deposito.

Esso è realizzato con pareti in muratura con solaio di copertura con struttura in metallo e manto in onduline in eternit.

L'accesso alla pertinenza è permesso oltre che dall'interno anche dall'esterno attraverso una porta carrabile che si affaccia sulla corte comune.

L'abitazione al piano terra e la sua pertinenza hanno in comune con l'abitazione al piano primo: la corte perimetrale all'edificio, la scala condominiale interna e il locale sottotetto quest'ultimo non censito al catasto neanche come bene comune. Inoltre il bene comune non censibile indentificato con il subalterno 13 (corte e vano scala) è indicato come comune a tutti i sub quindi anche al subalterno 10 (area urbana) di altra proprietà.

Al piano Terra è stato censito con il sub.15 una porzione di garage che è stato realizzato su corte comune. **Questa porzione andrà demolita in quanto non regolarizzabile.**

Con il trasferimento dell'abitazione e del garage di pertinenza verranno ceduti anche i diritti sugli spazi comuni.

L'accesso alla corte è permesso da un cancello carrabile che si apre sul lato Ovest della corte e da un cancello pedonale sul lato Nord della corte.

L'edificio compreso il garage necessita di lavori di manutenzione, vanno sistemate le facciate, va sostituito il manto di copertura e vanno sostituiti i canali di gronda e i discendenti.

Inoltre, al piano terra sulla corte comune sono presenti due manufatti: un accessorio in legno e una tettoia in metallo e ondulina che **vanno rimossi perché oggetto di parere di diniego alla sanatoria.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.85/2.87 metri. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 488 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO n.5, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1993.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dell'unità oggetto di perizia non ho copia dell'attestato di prestazione energetica.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	95,60	x	100 %	=	95,60
<b>Totale:</b>	<b>95,60</b>				<b>95,60</b>

#### ACCESSORI:

##### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 488 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO n.5, piano: TERRA  
l'unità è una porzione del garage. l'altra parte è stata censita con altro subalterno (sub.15) riportato appresso come corpo B

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage (superficie desunta dal condono)	23,76	x	50 %	=	11,88
<b>Totale:</b>	<b>23,76</b>				<b>11,88</b>

#### 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: 21/10/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II.

Descrizione: abitazione cielo terra con garage di pertinenza

Indirizzo: Via Delle Mimose 1

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 548,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/08/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR.II.

Descrizione: Abitazione piano terra

Indirizzo: Contrada Santa Maria

Superfici principali e secondarie: 142  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 90.000,00 pari a 633,80 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 03/08/2021  
 Fonte di informazione: Conservatoria RR.II.  
 Descrizione: Appartamento piano s1  
 Indirizzo: Via Santa Maria 2  
 Superfici principali e secondarie: 60  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 42.900,00 pari a 715,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 10/12/2020  
 Fonte di informazione: Conservatoria RR.II.  
 Descrizione: Appartamento al piano primo  
 Indirizzo: Via San Giorgio n.32/a  
 Superfici principali e secondarie: 142  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 67.470,76 pari a 475,15 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un'indagine sul portale ComparabiliItalia.it sulla presenza di immobili compravenduti dal 2020 in poi sono emersi pochi immobili e di questi non tutti corrispondenti come caratteristiche tipologiche a quelli oggetto di perizia, pertanto si è deciso di utilizzare il metodo di comparazione sul prezzo medio utilizzando come parametro il metro quadro lordo di superficie.

Per effettuare la valutazione è stata fatta una ricerca su vendite effettuate dal 2020 ad oggi, dapprima nelle immediate vicinanze dell'immobile, per poi allargarla in un raggio più ampio visto che non vi erano molti immobili compravenduti nelle vicinanze.

La ricerca è avvenuta dal portale ComparabiliItalia.it dal quale si sono individuati 4 immobili.

Individuati gli immobili si è ricercato il rogito di compravendita nell'archivio della Conservatoria dal portale SISTER.

Dal rogito e dai suoi allegati si sono individuate quelle informazioni necessarie all'individuazione del valore di mercato per la zona in cui ricade il bene.

Considerato che il valore al mq. degli immobili presi a comparazione vanno da un minimo di €475,15 ad un massimo di €715,00 si è deciso di prendere come riferimento il valore medio al metro quadrato pari a €593,18 arrotondato a €595,00.

Nella valutazione non si è tenuto conto della superficie occupata dal garage oggi sub.15, in quanto lo stesso dovrà essere demolito. La superficie di area, circa 8mq, che rimarrebbe una volta liberata dalle macerie incide poco o nulla sul valore complessivo del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,60 x 595,00 = **56.882,00**

Valore superficie accessori:	11,88	x	595,00	=	<b>7.068,60</b>
					<b>63.950,60</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 63.950,60</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 63.950,60</b>

BENI IN MONTEGIORGIO VIA RAFFAELLO 5

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a MONTEGIORGIO VIA RAFFAELLO 5 per la quota di 992/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Il subalterno 15 è stato creato a seguito di una variazione catastale presentata dal sottoscritto su incarico della G.E. per individuare chiaramente il bene.

Esso altro non è che una porzione di un garage più grande composto dai sub.14 e 15, che è stato realizzato a seguito delle modifiche dell'originario sub.8 che era oggetto di condono edilizio.

Le modifiche apportate al garage nel suo complesso hanno comportato modifiche alla sagoma ma anche al volume e alle distanze dal confine. Così come modificato l'accessorio non è sanabile per cui sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi riportando la forma a quella riportata nell'elaborato del condono edilizio.

Nel caso del subalterno 15 non essendo regolare dovrà essere demolita e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi cioè la corte nuda.

Il costo del ripristino dello stato dei luoghi è riportato appresso.

Considerata l'ininfluenza superficie commerciale non indico alcun valore per il bene suddetto intendendo lo stesso ricompreso nel valore complessivo del lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 488 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 05, consistenza 6 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaello n.5, piano: Terra, derivante da Variazione catastale AP0065261 del 15/07/2024  
Coerenze: corte comune su più lati e subalterno 14

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto presenta delle caratteristiche che ne possono facilitare la vendita. L'edificio di cui fa parte è piccolo, un edificio bifamiliare, con una ampia corte comune e con accessi diretti dalle strade comunali. A questo però fanno da controcanto il garage che presenta delle difformità che andranno regolarizzate a seguito di ripristino dello stato dei luoghi che potrebbero comportare anche la sua demolizione senza ricostruzione; Oltre al fatto che sia la scala che la corte risultino comuni, oltre che all'altra abitazione presente nell'immobile, anche all'area urbana non oggetto della procedura. Chi acquisterà il bene dovrà poi, a mio avviso, valutare di sciogliere la comunione della scala e la corte con il sub.10, acquisendo di concerto con il proprietario dell'altra abitazione i diritti ad esso spettanti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Portale SISTER, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Portale SISTER, ufficio tecnico di Comune di Montegiorgio

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	95,60	11,88	63.950,60	63.950,60
B	box singolo	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>63.950,60 €</b>	<b>63.950,60 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

non necessita di divisione in quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 15.500,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 48.450,60

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

Riduzione del valore del <b>10%</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>€. 4.845,06</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>€. 605,54</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>€. 43.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2017

## LOTTO 2

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

**B** appartamento a MONTEGIORGIO VIA RAFFAELLO 5, della superficie commerciale di **108,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano primo di un edificio bifamiliare.

L'edificio si sviluppa su 3 livelli fuori terra di cui al piano terra presenta un'abitazione, al piano primo una seconda abitazione e nell'ultimo piano un sottotetto utilizzabile. Al piano terra in aderenza ad esso è presente un accessorio di un solo piano destinato a garage/deposito.

L'edificio presenta un'ampia corte su tutti i lati che confina per due lati con strada comunale, mentre per i restanti due con corti di edifici limitrofi.

L'edificio ha una struttura portante mista: le strutture verticali sono in muratura e pilastri in c.a, i solai sono in laterocemento, mentre la copertura ha una struttura in metallo con manto in eternit.

Le facciate sono tutte intonacate e per la maggior parte rifinite con graffiato a buccia di arancia e per una parte tinteggiate.

La corte perimetrale all'edificio presenta una recinzione costituita da muretti in cls con sovrastanti pannelli prefabbricati in cls, in corrispondenza degli ingressi sono presenti colonnine in c.a. con cancelli in metallo.

L'unità che costituisce il presente lotto è costituita da un'abitazione al piano primo.

L'abitazione si sviluppa su un solo livello con ingresso da scala condominiale.

Essa è composta da un locale soggiorno, cucina, due camere, un ripostiglio, un bagno oltre a un balcone.

L'abitazione è stata realizzata tra il 1968 e il 1972 e da allora non è stata oggetto di nessun intervento.

Internamente presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti in pietra e rivestimenti in monocottura, infissi in legno con vetro singolo, doppia finestra verso l'esterno in alluminio e vetro singolo, portoncino in legno e porte interne in legno tamburate.

Gli impianti termico, idrico-sanitario, ed elettrico sono tutti realizzati sottotraccia.

L'impianto termico è costituito da caldaia in GPL posta nel sottotetto del fabbricato, con radiatori in alluminio/acciaio distribuiti nelle varie stanze.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non è stato possibile verificare se realizzati secondo le vigenti normative.

L'abitazione in alcuni locali in particolare nel bagno, presenta soffitti e pareti con macchie di muffa.

L'abitazione al piano terra e la sua pertinenza hanno in comune con l'abitazione al piano primo: la corte perimetrale all'edificio, la scala condominiale interna e il locale sottotetto quest'ultimo non censito al catasto neanche come bene comune. Inoltre il bene comune non censibile indentificato con il subalterno 11 (corte e vano scala) è indicato come comune a tutti i sub quindi anche al subalterno 10 (area urbana) di altra proprietà.

Con il trasferimento dell'abitazione verranno ceduti anche i diritti sugli spazi comuni.

L'accesso alla corte è permesso da un cancello carrabile che si apre sul lato Ovest della corte e da un

cancello pedonale sul lato Nord della corte.

L'edificio compreso il garage necessita di lavori di manutenzione, vanno sistemate le facciate, va sostituito il manto di copertura e vanno sostituiti i canali di gronda e i discendenti.

Inoltre, al piano terra sulla corte comune sono presenti due manufatti: un accessorio in legno e una tettoia in metallo e ondulina che vanno rimossi perché oggetto di parere di diniego alla sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.90m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 488 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO n.5, piano: PRIMO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>108,10 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>€. 57.319,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato del debitore e dal coniuge

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per quanto riguarda l'elenco delle formalità e i gravami si riamanda alla prima parte della relazione, Lotto 1, punto 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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:**

Per quanto riguarda la verifica dei proprietari e quindi delle trascrizioni a favore e contro, si rimanda alla prima parte della perizia, Lotto 1, punto 6 (Attuali e Precedenti Proprietari)

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per quanto riguarda le pratiche edilizie si rimanda alla prima parte della perizia, Lotto 1, punto 7 (pratiche edilizie e situazione urbanistica)

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Per quanto riguarda la descrizione dei giudizi di conformità si rimanda alla prima parte della perizia Lotto 1 punto 8 (Giudizi di Conformità)

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste differenze interne

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale: €.3.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche prospettiche

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Quota pratica edilizia per regolarizzare le modifiche prospettiche: €.1.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio in legno e tettoia in metallo da demolire

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Quota per Demolizione opere non regolarizzabili: €.2.500,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONTEGIORGIO VIA RAFFAELLO 5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a MONTEGIORGIO VIA RAFFAELLO 5, della superficie commerciale di **108,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano primo di un edificio bifamiliare.

L'edificio si sviluppa su 3 livelli fuori terra di cui al piano terra presenta un'abitazione, al piano primo una seconda abitazione e nell'ultimo piano un sottotetto utilizzabile. Al piano terra in aderenza ad esso è presente un accessorio di un solo piano destinato a garage/deposito.

L'edificio presenta un'ampia corte su tutti i lati che confina per due lati con strada comunale, mentre per i restanti due con corti di edifici limitrofi.

L'edificio ha una struttura portante mista: le strutture verticali sono in muratura e pilastri in c.a, i solai sono in laterocemento, mentre la copertura ha una struttura in metallo con manto in eternit.

Le facciate sono tutte intonacate e per la maggior parte rifinite con graffiato a buccia di arancia e per una parte tinteggiate.

La corte perimetrale all'edificio presenta una recinzione costituita da muretti in cls con sovrastanti pannelli prefabbricati in cls, in corrispondenza degli ingressi sono presenti colonnine in c.a. con cancelli in metallo.

L'unità che costituisce il presente lotto è costituita da un'abitazione al piano primo.

L'abitazione si sviluppa su un solo livello con ingresso da scala condominiale.

Essa è composta da un locale soggiorno, cucina, due camere, un ripostiglio, un bagno oltre a un balcone.

L'abitazione è stata realizzata tra il 1968 e il 1972 e da allora non è stata oggetto di nessun intervento.

Internamente presenta tutti i locali intonacati e tinteggiati al civile, pavimenti in pietra e rivestimenti in monocottura, infissi in legno con vetro singolo, doppia finestra verso l'esterno in alluminio e vetro singolo, portoncino in legno e porte interne in legno tamburate.

Gli impianti termico, idrico-sanitario, ed elettrico sono tutti realizzati sottotraccia.

L'impianto termico è costituito da caldaia in GPL posta nel sottotetto del fabbricato, con radiatori in alluminio/acciaio distribuiti nelle varie stanze.

Gli impianti sono tutti funzionanti ma non è stato possibile verificare se realizzati secondo le vigenti normative.

L'abitazione in alcuni locali in particolare nel bagno, presenta soffitti e pareti con macchie di muffa.

L'abitazione al piano terra e la sua pertinenza hanno in comune con l'abitazione al piano primo: la corte perimetrale all'edificio, la scala condominiale interna e il locale sottotetto quest'ultimo non censito al catasto neanche come bene comune. Inoltre il bene comune non censibile indentificato con il subalterno 11 (corte e vano scala) è indicato come comune a tutti i sub quindi anche al subalterno

10 (area urbana) di altra proprietà.

Con il trasferimento dell'abitazione verranno ceduti anche i diritti sugli spazi comuni.

L'accesso alla corte è permesso da un cancello carrabile che si apre sul lato Ovest della corte e da un cancello pedonale sul lato Nord della corte.

L'edificio compreso il garage necessita di lavori di manutenzione, vanno sistemate le facciate, va sostituito il manto di copertura e vanno sostituiti i canali di gronda e i discendenti.

Inoltre, al piano terra sulla corte comune sono presenti due manufatti: un accessorio in legno e una tettoia in metallo e ondulina che vanno rimossi perché oggetto di diniego alla sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.90m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 488 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA RAFFAELLO n.5, piano: PRIMO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1971.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	99,80	x	100 %	=	99,80
Balcone	16,60	x	50 %	=	8,30
<b>Totale:</b>	<b>116,40</b>				<b>108,10</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un'indagine sul portale ComparabiliItalia.it sulla presenza di immobili compravenduti dal 2020 in poi sono emersi pochi immobili e di questi non tutti corrispondenti come caratteristiche tipologiche a quelli oggetto di perizia pertanto si è deciso di utilizzare il metodo di comparazione sul prezzo medio utilizzando come parametro il metro quadro lordo di superficie.

Per effettuare la valutazione è stata fatta una ricerca su vendite effettuate dal 2020 ad oggi, dapprima nelle immediate vicinanze dell'immobile, per poi allargarla in un raggio più ampio visto che non vi erano molti immobili compravenduti nelle vicinanze.

La ricerca è avvenuta dal portale ComparabiliItalia.it dal quale si sono individuati 4 immobili (vedi

dettagli riportati nel Lotto 1 - Corpo A)

Individuati gli immobili si è ricercato il rogito di compravendita nell'archivio della Conservatoria dal portale SISTER .

Dal rogito e dai suoi allegati si sono individuate quelle informazioni necessarie all'individuazione del valore di mercato per la zona in cui ricade il bene.

Considerato che il valore al mq. degli immobili presi a comparazione vanno da un minimo di €475,15 ad un massimo di €715,00 si è deciso di prendere come riferimento il valore medio al metro quadrato pari a €593,18 arrotondato a €595,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,10 x 595,00 = **64.319,50**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.319,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.319,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile presenta a mio parere una buona commerciabilità visto soprattutto che esso fa parte di un edificio di ridotte dimensioni (edificio bifamiliare) con un'ampia corte e collegato direttamente a strade pubbliche.

A questo però fa da controcanto il fatto che sia la scala che la corte risultino comuni, oltre che all'altra abitazione presente nell'immobile, anche all'area urbana non oggetto della procedura. Chi acquisterà il bene dovrà poi, a mio avviso, valutare di sciogliere la comunione della scala e la corte con il sub.10, acquisendo di concerto con il proprietario dell'altra abitazione i diritti ad esso spettanti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Portale SISTER, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Portale SISTER, ufficio tecnico di Comune di Montegiorgio

#### 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
B	appartamento	108,10	0,00	64.319,50	64.319,50
				<b>64.319,50 €</b>	<b>64.319,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non vi è la necessità della divisione in quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 57.319,50

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

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 5.731,95

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 587,55

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 51.000,00

data 12/02/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Matteo Tomassini