

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 44/2022

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

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

15 Aprile 2025

ovvero entro il 16 Marzo.

1) QUESITI:

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

PUNTO A)

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.
- 3) Il sottoscritto ha raccolto i certificati e l'estratto di matrimonio.

PUNTO B)

- 5) Non essendoci terreni, non è stato allegato alcun Certificato di destinazione urbanistica. Sono presenti invece quelli prodotti nella Perizia relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 30/2023.
- 7) Non vi sono comproprietari.
- 11) Si ha un Lotto costituito dalla Villa (PS1, PT, P1) con giardino, mentre un altro Lotto è quello relativo alla Piscina con i terreni (Perizia redatta dal precedente Perito il 07-07-2023 e depositata).
- 14) In allegato la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.
- 16) In allegato la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.
- 17) In allegato la Check list e l'elenco dei Beni Periziati. Da rilevare che sono presenti inefficacie ex art. 557 e 497 c.p.c.

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

2) UNICO LOTTO TOTALE:

Il Lotto dovrà essere costituito dal Lotto della Villa con giardino (PS1, PT, P1) congiuntamente al Lotto relativo alla Piscina con i terreni (Perizia redatta in data 07-07-2023 e depositata dal precedente Perito). Questo perché la Piscina e i terreni sono attigui e congiunti alla corte della Villa, mentre gli impianti e gli accessi sono in parte comuni. In particolare il pozzetto con l'impianto della piscina ricade nella particella 938, così come parte del marciapiede della piscina.



Il Valore di vendita giudiziaria dell'immobile totale, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sarà:

Lotto – Villa con giardino: € 759.000,00

Lotto – Piscina con terreni: € 35.000,00

per un totale di € **794.000,00**.

Da notare che il valore di mercato utilizzato dal precedente Perito nella stima della Piscina e terreni, è da ritenersi congruo e in linea con quanto applicato nella stima della Villa. Infatti, considerando che la sola Villa (senza magazzino e senza garage) ha un valore decurtato di (da proporzione):

$759.000,00 \times 573.232,40 / 873.492,40 \text{ €} = 498.096,40 \text{ €}$

il cui 7% (indicato dal precedente Perito) equivale a $498.096,40 \text{ €} \times 7/100 = 34.866,75 \text{ €}$ che risulta essere in linea con i 35.000,00 € arrotondati stimati dal precedente Perito per la Piscina e terreni (scarto di appena 0,38%). Il sottoscritto non entra ovviamente nel merito degli altri contenuti della Perizia del precedente Perito.

3) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

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

Sono state escluse dal presente incarico:

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

Ed inoltre:

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

Altresi si precisa:

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

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli



elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui:

nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.

3) PERIZIA DI STIMA DELLA VILLA (PS1+PT+P1) CON GIARDINO

La Perizia di stima (con integrazione) della Piscina con i terreni è stata depositata dal precedente Perito (07-07-2023 e 11-11-2023). Di seguito si allega invece la Perizia della Villa con giardino elaborata dal sottoscritto con il software Tribù Office.

Pertanto quest'ultima risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE
- ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) CERTIFICATI DELL'ESECUTATO
- 2) ISPEZIONI IPOTECARIE
- 3) VISURA CATASTALE
- 4) CONTRATTO DI LOCAZIONE/AFFITTO (CONTRATTO SCADUTO)
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 6) PLANIMETRIE CATASTALI
- 7) ELABORATO PLANIMETRICO E MAPPA CATASTALE
- 8) OMI - BORSINO IMMOBILIARE
- 9) URBANISTICA
- 10) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 11) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 12) BENI PERIZIATI
- 13) PERIZIA PRIVACY

Con osservanza

Fermo, li 16-03-2025



Ing. Marco Rossetti





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. MARCO ROSSETTI

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 villa singola a MONTEGRANARO Via Vecchia Boncore 2 e 4, della superficie commerciale di **495,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è una villa che si trova sul versante Sud di Montegranaro, in Via Vecchia Boncore n 2 e 4. Questa è caratterizzata dall'aver un ampio giardino recintato, con accesso pedonale e doppio ingresso carrabile. Dopo aver percorso il vialetto della corte, si accede all'appartamento che si sviluppa su due Piani. Nel Piano Terra rialzato vi è un ingresso costituito anche da un ampio soggiorno con camino e tromba delle scale. Sulla destra vi è uno studio con porta di accesso al sottoscala. Qui è presente anche la scala che conduce al piano inferiore seminterrato. Dall'ingresso principale, tramite un ampio corridoio si prosegue verso la cucina, una sala da pranzo ed una zona separata con bagno e lavanderia. Il Piano rialzato è caratterizzato da una terrazza che si sviluppa principalmente sul versante sud-ovest; qui è presente un pergolato in legno ed un altro chiuso con teli in plastica. Sul lato nord-ovest vi è un portico. Dall'ampia rampa delle scale si sale al Piano Primo che inizialmente era concepito per essere un altro appartamento. Questo Piano è costituito da una grande camera con ripostiglio, due bagni e altre tre camere. Esternamente vi sono delle ampie terrazze e balconi. Nel ripostiglio vi è una scala retrattile che conduce nel sottotetto grezzo e non abitabile. Gli interni sono molto curati, comprese le finiture. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati, in paquet e in effetto marmo. Gli infissi sono in legno, comprese le porte e le persiane. Le terrazze sono piastrellate con parapetto in muratura e ringhiera metallica.

La corte circonda l'edificio, inoltre è caratterizzata sia da tratti di giardino con marciapiede perimetrale (nella parte superiore est) che da sola pavimentazione con betonelle (nella parte inferiore ovest).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT rialzato e P1, ha un'altezza interna di P1 2,90 m; PT da 2,75 a 3,39 m; P sott. max 1,8 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 938 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA VECCHIA BONCORE n. 2 Piano T - 1 Coerenze: La Particella confina a Nord con Particella 469 e 275; ad Ovest con P. 470 e 91; ad Est con P. 274 e 273; a Sud con P. 939, 1023 e 1025 lato Via Vecchia Boncore. Il Subalterno confina inferiormente con il Sub 3 e Sub 4, sugli altri lati con il Sub1.

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2 locale deposito a MONTEGRANARO Via Vecchia Boncore 2 e 4, della superficie commerciale di **249,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un ampio Piano seminterrato di una villa che si trova sul versante Sud di Montegranaro, in Via Vecchia Boncore n 4 e 2. Questa è caratterizzata dall'aver un ampio giardino recintato, con accesso pedonale e doppio ingresso carrabile. Dall'ingresso al civico n. 4, caratterizzato da un cancello carrabile, si percorre un ampio vialetto con piante sul confine sud-ovest. Sulla destra, dopo il garage di cui al Sub 4, si accede ai locali del Piano seminterrato S1 dell'intero edificio. Gli ingressi di accesso al Piano sono tre, di cui due caratterizzati da ampi portoni a tutt'altezza metallici con vetrate.



Sul lato sud, dal quale si può accedere da una porta pedonale, vi è un locale con bagno e antibagno interno. Dalle porte più grandi si accede invece agli altri locali. Questi, in particolare, ne sono 3 usati come uffici (uno con sottoscala) oltre a due ampi disimpegni, di cui uno collega il Piano sia al garage (Sub 4) che al Piano superiore (Sub 2) tramite scala interna. I restanti due locali sono invece quelli in cui è possibile entrare con automezzi e facilmente utilizzabili come depositi. Spostandosi verso nord ovest vi è un'ampia e buia cantina, oltre ai bagni con antibagno. Esternamente, sul lato vialetto, vi è invece un piccolo locale ripostiglio/tecnico. Alcune finestre perimetrali hanno il cavedio, mentre quelle a sud-ovest sono sul lato vialetto. Gli interni sono in buone condizioni. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, le colonne sono a vista, i pavimenti sono piastrellati. I bagni hanno le piastrelle anche su parte delle pareti. Gli infissi sono prevalentemente metallici, mentre le porte interne sono di svariato tipo e in parte tipiche degli ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di variabili Max 3,99 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 938 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 418 mq, rendita 733,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VECCHIA BONCORE n. 2 Piano S1
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particella 469 e 275; ad Ovest con P. 470 e 91; ad Est con P. 274 e 273; a Sud con P. 939, 1023 e 1025 lato Via Vecchia Boncore. Il Subalterno confina superiormente con il Sub 2, a sud con il Sub 4 e sugli altri lati con il Sub1.

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

3 box singolo a MONTEGRANARO Via Vecchia Boncore 2 e 4, della superficie commerciale di **50,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un garage nel Piano seminterrato di una villa che si trova sul versante Sud di Montegrano, in Via Vecchia Boncore n 4 e 2. Questa è caratterizzata dall'aver un ampio giardino recintato, con accesso pedonale e doppio ingresso carrabile. Dall'ingresso al civico n. 4, caratterizzato da un cancello carrabile, si percorre un ampio vialetto con piante sul confine sud-ovest. Sulla destra vi è subito il garage che ha una serranda basculante metallica ed una porta d'ingresso con vetrata. Il locale è ampio ed è caratterizzato da altezze interne variabili. All'interno, in fondo a sinistra, vi è una porta che conduce ad un altro locale. Questo ha delle finestre con cavedio ed è utilizzato come cantina per i serbatoi di accumulo dell'acqua. Gli interni sono in buone condizioni. Le pareti sono maggiormente intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono piastrellati. Gli infissi sono prevalentemente metallici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di cantina (2,66 - 3,22 m); garage (2,09 - 2,72 m). Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 938 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: VIA VECCHIA BONCORE n. 2 Piano S1
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particella 469 e 275; ad Ovest con P. 470 e 91; ad Est con P. 274 e 273; a Sud con P. 939, 1023 e 1025 lato Via Vecchia Boncore. Il Subalterno confina superiormente con il Sub 2, a nord con il Sub 3 e sugli altri lati con il Sub1.

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	796,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 843.757,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 759.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da Ispezione Ipotecaria risultano:

- TRASCRIZIONE del 03/05/1995 - Registro Particolare 2013 Registro Generale 2654
Pubblico ufficiale ALFONSO ROSSI Repertorio 71395 del 05/04/1995
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

- TRASCRIZIONE del 08/06/2006 - Registro Particolare 3721 Registro Generale 6005
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 115/2006 del
15/05/2006
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
oltre alle formalità pregiudizievoli seguenti.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 21/09/2006 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

ISCRIZIONE del 21/09/2006 - Registro Particolare 2095 Registro Generale 9548 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 6315/1326 del 19/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **volontaria**, iscritta il 21/09/2006 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

ISCRIZIONE del 21/09/2006 - Registro Particolare 2096 Registro Generale 9549 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Repertorio 6316/1327 del 19/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante



da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/03/2023 .

TRASCRIZIONE del 07/03/2023 - Registro Particolare 1370 Registro Generale 1906 Pubblico ufficiale UNEP FERMO Repertorio 231 del 27/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 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:

I Beni comuni a tutti i Sub sono la Corte esterna, intorno all'edificio, e la Centrale Termica identificati con il Sub1. La corte comune, caratterizzata anche dal giardino, si sviluppa su due livelli, ovvero sia sul Piano terra che seminterrato. Per passare da un livello all'altro vi sono anche delle scale sul lato nord.

Gli impianti sono in parte comuni tra i vari Sub poiché tutto l'edificio è stato appartenente allo stesso proprietario e asserviti principalmente all'appartamento e ai suoi accessori. Anche l'impianto della piscina (altro Lotto) si trova nel giardino.

Il riscaldamento è con termosifoni limitato principalmente all'appartamento, con locale centrale termica disposta nel Piano seminterrato Sub 1 con accesso dal giardino. Qui è presente anche un serbatoio di accumulo di impianto con pannelli solari (che non è stato possibile visionare sul tetto). I contatori sono in parte esterni ed in parte nel Piano seminterrato sul lato ovest. Qui si trova anche parte dell'impianto di irrigazione del giardino. Nella cantina del garage vi sono invece dei serbatoi verosimilmente di accumulo dell'acqua. Tutti i contatori sono comunque esterni all'appartamento. Nel giardino vi è la possibilità di accedere al pozzetto interrato relativo all'impianto della piscina. Degli impianti rilevati non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Da notare che per accedere all'immobile dalla strada Via Vecchia Boncore, bisogna attraversare la piccola striscia di terreno Particella 1025. Questa, da visura catastale, risulta ancora intestata agli stessi proprietari che possedevano inizialmente la particella 938 ceduta con atto del 27/08/1981 Repertorio n. 37593 (UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 51 n. 3081 registrato in data 15/09/1981). Nella trascrizione viene venduta la particella 938 specificando che è confinante con la strada pubblica. Per cui la Particella 1025 doveva essere frazionata e in parte assegnata ai proprietari della particella 938. Ad ogni modo l'appezzamento fu venduto come al suo stato di fatto e di diritto, con tutte le azioni e ragioni relative, le servitù attive e passive. Nelle successive trascrizioni di compravendita non si cita questa mancato aggiornamento. Salvo diverse disposizioni dell'Imm. G.E., spetterà quindi all'aggiudicatario agire per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sull'area stessa. Nella Perizia si è comunque tenuto conto di tale discrepanza.

Poichè non sono state rese note eventuali spese di gestione o straordinarie attualmente in essere, vizi, difformità e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato, sarà applicata una riduzione del valore del 10%.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/05/2006).

In regime di separazione dei beni. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/05/2006 Pubblico ufficiale GIUDICE DELLE ESECUZIONI Sede FERMO (FM) Repertorio n. 115 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3721.1/2006 Reparto PI di FERMO in atti dal 12/06/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/05/1991 fino al 15/05/2006).

COSTITUZIONE in atti dal 06/05/1991 (n. 4285/1989)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano le pratiche edilizie di interesse dell'immobile, rese disponibili dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **232-1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato per civile abitazione con laboratorio artigianale, presentata il 27/07/1977 con il n. 3548 di protocollo, rilasciata il 21/04/1983 con il n. 3548 di protocollo.

Volturazione - variata intestazione a nome di [REDACTED] come da richiesta del 1/12/1981 Prot. n. 8786

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **59-1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione civile abitazione e magazzini, presentata il 19/03/1982 con il n. 2246 di protocollo, rilasciata il 25/05/1982 con il n. 2246 di protocollo.

Variante alla 232/1977

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **100-1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 21/01/1983 con il n. 790 di protocollo, rilasciata il 25/08/1983 con il n. 790 di protocollo.

Variante alla concessione edilizia n. 59/82 del 25.5.82

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **CONDONO N. 1533**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PS1 - W.C. e divisori; PT - scala e divisori; P1 - divisori, presentata il 29/09/1986 con il n. 10723 di protocollo.

Risultano effettuati i versamenti di n. 3 rate, ma non è del tutto evidente se vi siano altri importi ancora da versare. Inoltre risulta consegnata documentazione integrativa da parte dell'ultima proprietaria. Invece non risulta ancora presente il rilascio formale della concessione in sanatoria da parte del Comune. Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. di Legge. Restano a carico dell'aggiudicatario gli ulteriori costi e oneri.

Denuncia inizio attività N. **340-2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



realizzazione pergolato in legno, presentata il 20/06/2007 con il n. 10120 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. 1) L'immobile ricade in Zona B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (Art. 38 delle NTA del PRG). NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Art. 38 - “Zona B – Zone Residenziali di Completamento”. Per tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a medio-alta densità edilizia. La zona B di Completamento è costituita dalle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano zone parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore o uguale ad 1,5 mc per mq. 2) Elementi del sottosistema Botanico-Vegetazionale: Unità di Paesaggio di Elevato Valore Paesistico (art. 58 N.T.A.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, si elencano le principali non conformità rilevate (escluse quelle rilevate e oggetto della domanda di Condonò n. 1533).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa anche a seguito dei vari interventi di modifica eseguiti. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Nello studio al PT è stata realizzata una scala che conduce al PS1; al PT la cucina ha due porte interne di ingresso e non è un magazzino; nel PS1 sono stati realizzati divisori interni aggiuntivi, compreso il garage.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione delle planimetrie aggiornate.



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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €9.000,00

Del pergolato presente sulla terrazza, chiuso da teli di materiale plastico trasparente, viene considerata separatamente la rimozione e smaltimento dei teli stessi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non sono aggiornate allo stato attuale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRANARO VIA VECCHIA BONCORE 2 E 4

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO 1

villa singola a MONTEGRANARO Via Vecchia Boncore 2 e 4, della superficie commerciale di **495,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è una villa che si trova sul versante Sud di Montegranaro, in Via Vecchia Boncore n 2 e 4. Questa è caratterizzata dall'aver un ampio giardino recintato, con accesso pedonale e doppio ingresso carrabile. Dopo aver percorso il vialetto della corte, si accede all'appartamento che si sviluppa su due Piani. Nel Piano Terra rialzato vi è un ingresso costituito anche da un ampio soggiorno con camino e tromba delle scale. Sulla destra vi è uno studio con porta di accesso al sottoscala. Qui è presente anche la scala che conduce al piano inferiore seminterrato. Dall'ingresso principale, tramite un ampio corridoio si prosegue verso la cucina, una sala da pranzo ed una zona separata con bagno e lavanderia. Il Piano rialzato è caratterizzato da una terrazza che si sviluppa principalmente sul versante sud-ovest; qui è presente un pergolato in legno ed un altro chiuso con teli in plastica. Sul lato nord-ovest vi è un portico. Dall'ampia rampa delle scale si sale al Piano Primo che inizialmente era concepito per essere un altro appartamento. Questo Piano è costituito da una grande camera con ripostiglio, due bagni e altre tre camere. Esternamente vi sono delle ampie terrazze e balconi. Nel ripostiglio vi è una scala retrattile che conduce nel sottotetto grezzo e non abitabile. Gli interni sono molto curati, comprese le finiture. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati, in paquet e in effetto marmo. Gli infissi sono in legno, comprese le porte e le persiane. Le terrazze sono piastrellate con parapetto in muratura e ringhiera metallica.

La corte circonda l'edificio, inoltre è caratterizzata sia da tratti di giardino con marciapiede perimetrale (nella parte superiore est) che da sola pavimentazione con betonelle (nella parte inferiore



ovet).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT rialzato e P1, ha un'altezza interna di P1 2,90 m; PT da 2,75 a 3,39 m; P sott. max 1,8 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 938 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA VECCHIA BONCORE n. 2 Piano T - 1
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particella 469 e 275; ad Ovest con P. 470 e 91; ad Est con P. 274 e 273; a Sud con P. 939, 1023 e 1025 lato Via Vecchia Boncore. Il Subalterno confina inferiormente con il Sub 3 e Sub 4, sugli altri lati con il Sub1.

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 17 km

autostrada distante 15 km

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata di impianto autonomi. Il riscaldamento è con termosifoni con locale centrale termica disposta nel Piano seminterrato Sub 1 con accesso dal giardino. Qui è presente anche un impianto con pannelli solari termici (che non è stato possibile visionare sul tetto). I contatori sono in parte esterni ed in parte nel Piano seminterrato sul lato ovest. Qui si trova anche parte dell'impianto di irrigazione del giardino. Nella cantina del garage vi sono invece i serbatoi dell'acqua. Tutti i contatori sono comunque esterni all'appartamento. Nel giardino vi è la possibilità di accedere al pozzetto interrato relativo all'impianto della piscina. Degli impianti rilevati non è stato possibile verificare il funzionamento. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento in villino (PT+P1)	393,00	x	100 %	=	393,00
Balconi, terrazze e perimetro (PT+P1)	302,70	x	11,24 %	=	34,02



Corte con giardino: 1455 - 469,83 = mq	985,17	x	6,99 %	=	68,86
Totale:	1.680,87				495,89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

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

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

INDICI (coefficienti d'uso):

Appartamento = 100%;

Balcone e terrazza = 25% fino a 25 mq e l'eccedenza al 10%, per una media di 11,24% in base ai valori riscontrati;

Corte con giardino = 10% fino al limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%, per una media di 6,99% in base ai valori riscontrati.

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati reattivi a n. 8 appartamenti simili posti in vendita dalle agenzie immobiliari. Dai dati reperiti risulta un valore medio ponderato di 1080,20 Euro/mq.

Decurtando il 5% attribuibile al ricarico delle agenzie, si ha: $1.080,20 \times (100-5)/100 = 1.026,19$ Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per i Villini di fascia superiore al normale:

OMI: min 860; Max 1150 Euro da cui la Media = $(860+1150)/2 = 1005$ Euro/mq.

Borsino: min 876; medio 1040; Max 1203 Euro/mq.

In cui si evince come i valori delle agenzie immobiliari si colloca in fascia intermedia tra i valori medi OMI e Borsino immobiliare.

Pertanto si ritiene opportuno utilizzare il valore delle agenzie, ovvero **1026,19 Euro/mq.**

COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 1) stato conservativo: buono (+5%);
- 2) finiture interne: buono (+5%);
- 3) livello di piano: piano T - 1 con ingresso esterno (0%);
- 4) impianti: autonomi con parti comuni (+3%);
- 5) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 5 + 5 + 0 + 3 + 0 = 100 + 13 = 113\% = 1,13$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $1026,19 \times 1,13 = 1159,6$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori (tra cui il sottotetto) e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti



comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

1160,00 €/mq.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 495,89 x 1.160,00 = **575.232,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione, trasporto e smaltimento teli in materiale plastico del pergolato	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 573.232,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 573.232,40**

BENI IN MONTEGRANARO VIA VECCHIA BONCORE 2 E 4

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 2

locale deposito a MONTEGRANARO Via Vecchia Boncore 2 e 4, della superficie commerciale di **249,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un ampio Piano seminterrato di una villa che si trova sul versante Sud di Montegrano, in Via Vecchia Boncore n 4 e 2. Questa è caratterizzata dall'aver un ampio giardino recintato, con accesso pedonale e doppio ingresso carrabile. Dall'ingresso al civico n. 4, caratterizzato da un cancello carrabile, si percorre un ampio vialetto con piante sul confine sud-ovest. Sulla destra, dopo il garage di cui al Sub 4, si accede ai locali del Piano seminterrato S1 dell'intero edificio. Gli ingressi di accesso al Piano sono tre, di cui due caratterizzati da ampi portoni a tutt'altezza metallici con vetrate. Sul lato sud, dal quale si può accedere da una porta pedonale, vi è un locale con bagno e antibagno interno. Dalle porte più grandi si accede invece agli altri locali. Questi, in particolare, ne sono 3 usati come uffici (uno con sottoscala) oltre a due ampi disimpegni, di cui uno collega il Piano sia al garage (Sub 4) che al Piano superiore (Sub 2) tramite scala interna. I restanti due locali sono invece quelli in cui è possibile entrare con automezzi e facilmente utilizzabili come depositi. Spostandosi verso nord ovest vi è un'ampia e buia cantina, oltre ai bagni con antibagno. Esternamente, sul lato vialetto, vi è invece un piccolo locale ripostiglio/tecnico. Alcune finestre perimetrali hanno il cavedio, mentre quelle a sud-ovest sono sul lato vialetto. Gli interni sono in buone condizioni. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, le colonne sono a vista, i pavimenti sono piastrellati. I bagni hanno le piastrelle anche su parte delle pareti. Gli infissi sono prevalentemente metallici, mentre le porte interne sono di svariato tipo e in parte tipiche degli ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di variabili Max 3,99 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 938 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 418



mq, rendita 733,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VECCHIA BONCORE n. 2 Piano S1
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particella 469 e 275; ad Ovest con P. 470 e 91; ad Est con P. 274 e 273; a Sud con P. 939, 1023 e 1025 lato Via Vecchia Boncore. Il Subalterno confina superiormente con il Sub 2, a sud con il Sub 4 e sugli altri lati con il Sub1.

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 17 km

nella media 

autostrada distante 15 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è dotata di impianti parzialmente autonomi. Solo nel locale lato sud vi è un convettore a parete. Negli altri locali non vi è impianto di riscaldamento. Esternamente, sul lato ovest, nel piccolo locale ripostiglio/tecnico vi sono gli impianti per il giardino. I contatori sono in parte esterni. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Deposito	499,89	x	50 %	=	249,95
Totale:	499,89				249,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

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

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



INDICI (coefficienti d'uso):

Nel calcolo si prenderà come riferimento quello dell'immobile principale, ovvero dell'appartamento, per cui sarà successivamente utilizzato un coefficiente riduttivo del 50%.

Per cui: Deposito = 50%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati reattivi a n. 8 appartamenti simili posti in vendita dalle agenzie immobiliari. Dai dati reperiti risulta un valore medio ponderato di 1080,20 Euro/mq.

Decurtando il 5% attribuibile al ricarico delle agenzie, si ha: $1.080,20 \times (100-5)/100 = 1.026,19$ Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per i Villini di fascia superiore al normale:

OMI: min 860; Max 1150 Euro da cui la Media = $(860+1150)/2 = 1005$ Euro/mq.

Borsino: min 876; medio 1040; Max 1203 Euro/mq.

In cui si evince come i valori delle agenzie immobiliari si colloca in fascia intermedia tra i valori medi OMI e Borsino immobiliare. Pertanto si ritiene opportuno utilizzare il valore delle agenzie, ovvero **1026,19 Euro/mq.**

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile al Piano S1.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano S1 con ingresso esterno pari piano (0%);
- 4) impianti: autonomi con parti comuni (+3%);
- 5) luminosità: bassa (-5%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 +0 +0 +0 +3 -5 = 100 - 2 = 98\% = 0,98$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $1026,19 \times 0,98 = 1005,66$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

1000,00 €/mq.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	249,94	x	1.000,00	=	249.940,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 249.940,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 249.940,00
---	----------------------

BENI IN MONTEGRANARO VIA VECCHIA BONCORE 2 E 4



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 3

box singolo a MONTEGRANARO Via Vecchia Boncore 2 e 4, della superficie commerciale di **50,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un garage nel Piano seminterrato di una villa che si trova sul versante Sud di Montegrano, in Via Vecchia Boncore n 4 e 2. Questa è caratterizzata dall'avere un ampio giardino recintato, con accesso pedonale e doppio ingresso carrabile. Dall'ingresso al civico n. 4, caratterizzato da un cancello carrabile, si percorre un ampio vialetto con piante sul confine sud-ovest. Sulla destra vi è subito il garage che ha una serranda basculante metallica ed una porta d'ingresso con vetrata. Il locale è ampio ed è caratterizzato da altezze interne variabili. All'interno, in fondo a sinistra, vi è una porta che conduce ad un altro locale. Questo ha delle finestre con cavedio ed è utilizzato come cantina per i serbatoi di accumulo dell'acqua. Gli interni sono in buone condizioni. Le pareti sono maggiormente intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono piastrellati. Gli infissi sono prevalentemente metallici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di cantina (2,66 - 3,22 m); garage (2,09 - 2,72 m) .Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 938 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: VIA VECCHIA BONCORE n. 2 Piano S1
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particella 469 e 275; ad Ovest con P. 470 e 91; ad Est con P. 274 e 273; a Sud con P. 939, 1023 e 1025 lato Via Vecchia Boncore. Il Subalterno confina superiormente con il Sub 2, a nord con il Sub 3 e sugli altri lati con il Sub1.

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 17 km

autostrada distante 15 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è dotata di impianti parzialmente autonomi. E' presente un boiler per l'acqua calda sanitaria e serbatoi di accumulo acqua con pompa. I contatori sono in parte esterni ed in parte nel Piano seminterrato lato cortile ovest. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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



*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	83,87	x	60 %	=	50,32
Totale:	83,87				50,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

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

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

INDICI (coefficienti d'uso):

Nel calcolo si prenderà come riferimento quello dell'immobile principale, ovvero dell'appartamento, per cui sarà successivamente utilizzato un coefficiente riduttivo del 60%.

Per cui: Garage = 60%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati reattivi a n. 8 appartamenti simili posti in vendita dalle agenzie immobiliari. Dai dati reperiti risulta un valore medio ponderato di 1080,20 Euro/mq.

Decurtando il 5% attribuibile al ricarico delle agenzie, si ha: $1.080,20 \times (100-5)/100 = 1.026,19$ Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per i Villini di fascia superiore al normale:

OMI: min 860; Max 1150 Euro da cui la Media = $(860+1150)/2 = 1005$ Euro/mq.

Borsino: min 876; medio 1040; Max 1203 Euro/mq.

In cui si evince come i valori delle agenzie immobiliari si colloca in fascia intermedia tra i valori medi OMI e Borsino immobiliare. Pertanto si ritiene opportuno utilizzare il valore delle agenzie, ovvero **1026,19 Euro/mq.****COEFFICIENTE DI MERITO**

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile al Piano S1.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano S1 con ingresso esterno pari piano (0%);
- 4) impianti: autonomi con parti comuni (+3%);
- 5) luminosità: bassa (-5%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 +0 +0 +0 +3 -5 = 100 - 2 = 98\% = 0,98$ **VALORE MEDIO UNITARIO**

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $1026,19 \times 0,98 = 1005,66$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed



estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

1000,00 €/mq.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,32 x 1.000,00 = **50.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	villa singola	495,89	0,00	573.232,40	573.232,40
2	deposito	249,94	0,00	249.940,00	249.940,00
3	box singolo	50,32	0,00	50.320,00	50.320,00
				873.492,40 €	873.492,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è di un unico proprietario esecutato, senza la presenza di altri comproprietari non esecutati. Per cui non si ha la necessità di divisibilità della quota. In ogni caso, soprattutto a causa degli impianti rilevanti che sono dislocati su vari Sub e delle varie parti attigue e comunicanti tra di loro, non risulta opportuna una divisione dell'immobile.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 8.734,92
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 21.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 843.757,48

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:	€. 84.375,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 381,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 759.000,00

data 16/03/2025

il tecnico incaricato
Ing. MARCO ROSSETTI

