



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2006

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. (MANDATARIA DI ELIPSO FINANCE S.R.L.), IFIS NPL
SERVICING S.P.A. (MANDATARIA DI ELIPSO FINANCE S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MILENA PALMISANO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Tappata'

CF:TPPVCN54B08F517N

con studio in FERMO (AP) C.da Cugnolo 14

telefono: 0734632401

fax: 3334929585

email: ingvincenzotappata@libero.it

PEC: vincenzo.tappata@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2006

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTE URANO Via Monte Grappa 35, della superficie commerciale di **124,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è catastalmente descritto al Foglio 3 part.437 sub.12 (ex-sub.4). Esso è parte di un'edificio isolato di quattro piani di cui uno seminterrato al piano strada e uno sottotetto, serviti da una scala interna comune sub.7. L'appartamento sub.12 occupa l'intero primo piano.

L'intero edificio che insiste sulla part. 437, è stato realizzato a partire dal 1959 , ampliato per sopraelevazione e completato nel 1981. L'abitabilità è stata rilasciata nel 1960. La struttura portante verticale, come frequentemente in uso all'epoca, è del tipo misto in c.a. e laterizio; quella orizzontale e di copertura a due falde è costituita da travi e solai in latero-cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala BCNC (sub.7), ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 437 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 106,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 35 , piano: P3 sottotetto (falda sud), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/2021 Pratica n. AP0083777 in atti dal 16/12/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 83777.1/2021) successione non effettuata
- foglio 3 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 120, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 14/05/1971 successione non effettuata
- foglio 3 particella 437 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 35, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/06/2022 Pratica n. AP0072217 in atti dal 15/06/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72217.1/2022) successione non effettuata
- foglio 3 particella 437 sub. 1 Partita C -attualmente soppresso (catasto fabbricati), partita 410, categoria C/2, consistenza 0 vani, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SOPPRESSIONE : VARIAZIONE del 13/07/2006 protocollo n. AP0094869 in atti dal 13/07/2006 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 7919.1/2006)
Coerenze: Confinante ad est con la proprietà Pistolesi, ad ovest con la proprietà Pacioni/Chiurchiù e a sud con via Monte Grappa, a nord confina con la part.462 proprietà Cifola Fernando e altri
La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 3 part. 437 sub.12 (ex-sub.4) successione non effettuata

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile

costruito nel 1959 ristrutturato nel 1981.

A.1 sottotetto non abitabile, identificato con il numero quota parte di soffitta. La soffitta è stata variata con frazionamento e assegnata in parte (il sub.10) al sub.12 (ex-sub.4) e la restante (sub.9) assegnata al sub.8 (ex-sub.5); questo a far sì che il valore dell'appartamento al piano P1 sub.12 sia ragionevolmente prossimo a quello dell'app. sovrastante sub.8, tenendo in conto della scala comune a tutti i subalterni e delle indicazioni della circolare 2/E di Agenzia delle Entrate del 01/02/2016 3.3.3 e chiarimenti n°.1282 del 04/06/2020 della stessa.

A.2 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 463 (catasto terreni), superficie 120, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 14/05/1971
Successione non effettuata

suddetto terreno sia per la sua acclività accentuata, sia per la modestissima estensione che nella realtà corrisponde a circa $12.4 \times 8.0 = 100$ mq comprensiva della porzione di part. 462 di altra proprietà rimasta interclusa, può essere sfruttato unicamente come orto urbano, pertinenza esclusiva dell'appartamento sub.12 (ex-sub.4) al P1, da cui si può accedervi attraverso la scaletta di ferro che si trova in corrispondenza dell'estremità est del terrazzo sul lato nord.

B appartamento a MONTE URANO Via Monte Grappa 35, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è catastalmente descritto al Foglio 3 part.437 sub.8 (ex-sub.5 soppresso). Esso è parte di un'edificio isolato di quattro piani di cui uno seminterrato al piano strada e uno sottotetto, serviti da una scala interna comune. L'appartamento sub.8 occupa l'intero secondo piano.

L'edificio di cui fa parte, ovvero quello che catastalmente insiste sulla part. 437, è stato realizzato a partire dal 1959 , ampliato per sopraelevazione e completato nel 1981. L'abitabilità è stata rilasciata nel 1960. La struttura portante verticale, come frequentemente in uso all'epoca, è del tipo misto in c.a. e laterizio; quella orizzontale e di copertura a due falde è costituita da travi e solai in latero-cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala BCNC (sub.7), ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 437 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 35, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/2021 Pratica n. AP0083777 in atti dal 16/12/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 83777.1/2021)
Coerenze: piano 1
successione non effettuata
- foglio 3 particella 437 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 35, piano: 3 sottotetto (falda nord), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/2021 Pratica n. AP0083777 in atti dal 16/12/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 83777.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1981.

B.1 sottotetto non abitabile. tale quota di sottotetto con frazionamento e variazione è catastalmente censito come sub.9 derivato del sub.5 e assegnata quale accessorio esclusivo dell'appartamento sito al sottostante piano P2. tenendo in conto della scala comune a tutti i subalterni

e delle indicazioni della circolare 2/E di Agenzia delle Entrate del 01/02/2016 3.3.3 e chiarimenti n°.1282 del 04/06/2020 della stessa.

C deposito artigianale a MONTE URANO Via Monte Grappa 35, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è catastalmente descritto al Foglio 3 part.437 sub.11 (ex-sub.2). Esso è parte di un'edificio isolato di quattro piani di cui uno seminterrato al piano strada e uno sottotetto, serviti da una scala interna comune. Esso occupa l'intero piano seminterrato ed è accatastato C/2 per il suo utilizzo ormai dismesso da tempo, come laboratorio artigianale.

L'edificio di cui fa parte, ovvero quello che catastalmente insiste sulla part. 437, è stato realizzato a partire dal 1959 , ampliato per sopraelevazione e completato nel 1981. L'abitabilità è stata rilasciata nel 1960. La struttura portante verticale, come frequentemente in uso all'epoca, è del tipo misto in c.a. e laterizio; quella orizzontale e di copertura a due falde è costituita da travi e solai in latero-cemento.

Le finiture sono estremamente modeste e lo stato conservativo molto scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala BCNC, ha un'altezza interna di 3.28. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 437 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 132 mq, rendita 368,13 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/06/2022 Pratica n. AP0072217 in atti dal 15/06/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72217.1/2022)

Coerenze: confinante ad ovest co Pacioni/Chiurchiù, ad est con proprietà Pistolesi , a sud con via Monte Grappa, a Nord con la part.462 proprietà Cifola Fernando e altri successione non effettuata

- foglio 3 particella 437 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 18,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: confinante ad ovest co Pacioni/Chiurchiù, ad est con proprietà Pistolesi , a sud con via Monte Grappa, a Nord con la part.462 proprietà Cifola Fernando e altri successione non effettuata

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1981.

C.1 altro fabbricato, composto da vano scannafosso controterra di sgombero e servizi igienici.

C.2 box singolo. Il box è allo stato attuale comunica con i vani del retrostante scannafosso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	354,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	92,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.566,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.560,00

Data della valutazione:

27/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Come risultante dalla certificazione anagrafica allegata, gli immobili oggetto di pignoramento oltreché dall'esecutata, risultano altresì ad oggi occupati dalla proprietaria e dai suoi famigliari.

Da indagine condotta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, non sono emersi contratti in essere stipulati prima o dopo la data di pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

RIGUARDO AI BENI PIGNORATI:

A seguito della SENTENZA DELLA CORTE DI APPELLO DI ANCONA n.751/2004 del 20/12/2004,

in forza di tale titolo "è stata incardinata la procedura esecutiva immobiliare nei confronti dell'esecutata, distinta al RGE n.131/06 per la quota dei 3/6 dei beni siti a Monte Urano via Montegrappa foglio 2 part.347 e 463"

In base detta sentenza passata in giudicato, la debitrice è divenuta unica proprietaria per i 6/6 (1000/1000) di tutti i suddetti immobili.

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 **giudiziale** attiva, registrata il 18/09/1989 a Fermo ai nn. Rp 752 / RG 5574, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0681 - a garanzia del credito PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Lire 450 000 000.

Importo capitale: Lire 37 201 491 + Ma.T. 328 000 + Fr. S. 72 000.

Formalità successive: - ISCRIZIONE presentata il 15/09/2009 Servizio di P.I. di FERMO - Registro particolare n. 1718 Registro generale n. 7846 Tipo di atto: 0681 - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, registrata il 04/11/1989 a FERMO ai nn. Rp 911 / RG 6671, iscritta il 04/11/1989 a FERMO ai nn. Rp 911 / RG 6671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia del credito DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Lire 80 000 000.

Importo capitale: Lire 56 420 613.

Formalità successive: - ISCRIZIONE presentata il 29/10/2009 Servizio di P.I. di FERMO - Registro particolare n. 2046 Registro generale n. 9292 - Tipo di atto: 0681 - IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 15/09/2019 a FERMO ai nn. Rp 1718 / RG 7846, iscritta il 15/09/2019 a FERMO ai nn. Rp 1718 / RG 7846, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 232.405,60.

Importo capitale: € 116.202,80.

La nota contiene ulteriori informazioni relative a fusioni interbancarie e cessioni di credito riguardanti i beni ipotecati

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 29/10/2009 a FERMO ai nn. Rp 2046 / RG 9292 , iscritta il 29/10/2009 a FERMO ai nn. Rp 2046 / RG 9292 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - 0681 IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 41.316,55.

Importo capitale: € 41.316,55

ipoteca **legale** attiva, registrata il 26/11/2019 a FERMO ai nn. Rp 1285 / RG 9085, iscritta il 26/11/2019 a FERMO ai nn. Rp 1285 / RG 9085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0351 DIVISIONE.

Importo ipoteca: € 51.243,26.

Importo capitale: € 50.042,25.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 costituita dai soli n°.3 immobili in Monte Urano Foglio 3 part.437 : subb.1-2-3.

Ulteriori informazioni: LA PRESENTE ISCRIZIONE VIENE ESEGUITA D'UFFICIO A SEGUITO DI DIVISIONE CON CONGUAGLIO A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI DEL SOGGETTO FALLITO.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 11/07/1990 a FERMO ai nn. Rp 3382 / RG 4548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni immobili (il tutto edificato) in Monte Urano via Monte Grappa Foglio 36 part.437-463

pignoramento, stipulata il 09/08/2006 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Rep. 1073/2006 di repertorio, registrata il 20/08/2021 a FERMO ai nn. Rp 5431 / RG 8666, trascritta il 09/08/2006 a FERMO ai nn. Rp 5431 / RG 8666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 costituita da n°.4 immobili siti a Monte Urano Foglio 3 part. 437-463 subb. 1-2-3 + BCNC

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Rep.946 di repertorio, trascritta il 04/07/2024 a FERMO ai nn. Rp4671/Rg6218, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' ASSEGNATA ALLA

DEBITRICE A SEGUITO DI SENTENZA DI DIVISIONE TRASCRITTA I L 26/11/2019 R.P. N. 6654.

SI TRATTA DI ESTENSIONE DI PIGNORAMENTO per l'ulteriore quota proprietaria di 1/2 (3/6) derivante da: SENTENZA DELLA CORTE DI APPELLO DI ANCONA n.751/2004 del 20/12/2004 In forza di tale titolo "è stata incardinata la procedura esecutiva immobiliare nei confronti della debitrice, distinta al RGE n.131/06 per la quota dei 3/6 dei beni siti a Monte Urano via Montegrappa foglio 2 part.347 e 463" In base detta sentenza passata in giudicato, la debitrice è divenuta unica proprietaria di tutti i suddetti immobili

sentenza di fallimento, registrata il 20/12/2004 a ANCONA ai nn. 751/2004, trascritta il 26/11/2019 ai nn. Rp.6654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DELLA CORTE DI APPELLO DI ANCONA.

In forza di tale titolo "è stata incardinata la procedura esecutiva immobiliare nei confronti della debitrice, distinta al RGE n.131/06 per la quota dei 3/6 dei beni siti a Monte Urano via Montegrappa foglio 2 part.347 e 463" In base detta sentenza passata in giudicato, la debitrice è divenuta unica proprietaria di tutti i suddetti immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO GIUDIZIARIO, registrata il 26/11/2019 a FERMO ai nn. Rp 6654 / RG 9084, trascritta il 20/08/2021 a FERMO ai nn. Rp 6654 / RG 9084, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - 621 SENTENZA PER DIVISIONE.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 - costituita dai soli n°3 immobili al Foglio 3 di Monte Urano: part.437 sub.1-2-3.

IL TRIBUNALE DI FERMO DICHIARA SCIOLTA LA COMUNIONE TRA FALLIMENTO dei proprietari debitori SULL'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA; ASSEGNA ALLA DEBITRICE L'IMMOBILE PREDETTO, CON ADDEBITO DELL'ECCEDEZZA A FAVORE DEL FALLIMENTO, GARANTITA DA IPOTECA LEGALE, DI EURO 50.042,25. SI RICHIEDE ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE COME DA SENTENZA.

TRASCRIZIONE, registrata il 13/12/1977 a FERMO ai nn. Rp 4447 / RG 5436, trascritta il 13/12/1977 a FERMO ai nn. Rp 4447 / RG 5436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI ACQUISTO

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Catastalmente, non essendo stata effettuata la successione, gli immobili pignorati, compaiono ancora come comproprietari per 3/6 cadauno la debitrice e il coniuge defunto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 e 3/6 rispettivamente, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 13/12/1977), con atto stipulato il 01/12/1977 a firma di Notaio in Porto Sant'Elpidio ai nn. rep.193920/10251 di repertorio, registrato il 15/12/1977 a FERMO ai nn. 3333 / 2981. Variazione del 10/12/2019 per SENTENZA DI DIVISIONE e avvenuto decesso del coniuge

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA esecuzione lavori edili **N. NULLA OSTA N°.1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica alla propria casa in corso di costruzione, rilasciata il 10/10/1959 con il n. 1969 di protocollo

N. C.E. 327 Prat.E n°.584 , per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 25/05/1981 con il n. 327 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

N. Autorizzazione di ABITABILITA', intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa urbana, agibilità del 22/07/1960.

Il titolo è riferito solamente a all'edificio di soli due piani PT e P1.

Nel documento si precisa che la costruzione " ... è stata parzialmente eseguita in conformità al progetto approvato in data 1/8/1959 e modificato in data 7/10/1959"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 85 del 14/11/1996, l'immobile ricade in zona TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO . Norme tecniche di attuazione ed indici: ARTT 71 - 72

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde in parte a quanto indicato nell'atto di pignoramento in quanto si è ritenuto di dover correggere la situazione catastale del sottotetto non abitabile, interamente attribuito come pertinenza esclusiva all'ex sub.5 per l'allineamento normativo (Circolare 2/E di Agenzia delle Entrate del 01/02/2016 3.3.3 e chiarimenti n°.1282). La correzione è stata apportata mediante: FRAZIONAMENTO del 15/12/2021 Pratica n. AP0083777 in atti dal 16/12/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 83777.1/2021)

E' stato anche necessario effettuare una variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni riguardo l'ex-sub.4 (attuale sub.12) e l'ex-sub.2 (attuale sub.11) previo aggiornamento strumentale del tipo mappale. Detta correzione è stata apportata mediante: VARIAZIONE del 15/06/2022 Pratica n. AP0072217 in atti dal 15/06/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72217.1/2022) e documento Pregeco Tipo Mappale.

Quanto sopra giova a anche per consentire una eventuale migliore divisione dei cespiti allo scopo di

una vendita più agevole.

Le altre U.I. : espressamente la sub.3 e la sub.6 , sono rimaste invariate.

A seguito di quanto testè sinteticamente illustrato, le difformità catastali rilevate in precedenza, sono state eliminate e quindi allo stato attuale la situazione catastale risulta conforme e di conseguenza i precedenti oneri necessari per eliminare tali difformità sono, con il seguente aggiornamento di perizia, azzerati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza dell'Autorizzazione di Abitabilità per l'intervento di sopraelevazione e coperture realizzati sulla base del titolo abilitativo C.E. n. 397 Prat. Ed.673 Prot.2390 rilasciato il 16/11/1981

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per agibilità

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

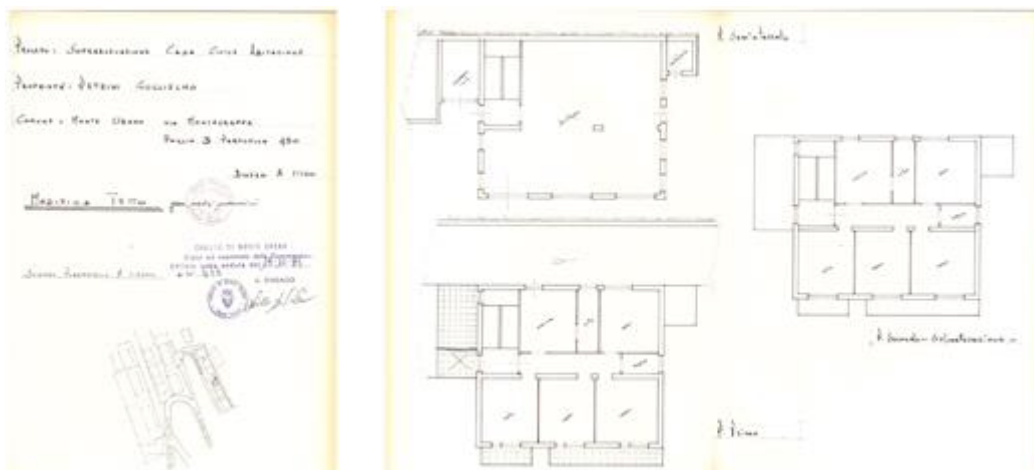
Costi di regolarizzazione:

- SCIA per agibilità comprensiva di diritti di segreteria , onorari e spese: €1.000,00
- SCIA per sanatoria degli abusi edilizi sanabili ai sensi dell'Art.34 e 34-bis DPR 380/01 smi e/o Legge R.M. n. 17/2015 commi 8 e 9-bis: €1.500,00
- Oneri e sanzioni riguardo gli interventi abusivamente realizzati in corso d'opera non rientranti nei limiti di tolleranza ma comunque ritenuti sanabili ai sensi di legge: €7.165,41

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tutte le U.I..

Per quanto attiene la sanatoria dell'ampliamento del piano seminterrato, presupposto essenziale è che si stabilisca se con la sua realizzazione, si è sconfinato o meno; per accertare questo stato è necessario effettuare un rilievo strumentale di tutta l'area di sedime e redigere il corrispondente tipo mappale, così come richiesto in via informale dall'U.T. del comune di Monte Urano. Per stabilire invece la sanabilità degli altri abusi ritenuti ad un primo esame variazioni non essenziali, (spostamenti delle finestre altezze ecc.), è necessario depositare un'istanza al comune "SCIA in sanatoria" con allegate le tavole sinottiche degli stati approvato con ultimo progetto assentito C.E. 1981 e stato attuale con verifica della doppia conformità.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti elettrici di ciascuna abitazione, alimentati con unica linea monofase 220V ma soprattutto sprovvisti dei dispositivi minimi di sicurezza s "interruttore magnetotermico e differenziale" per entrambe le abitazioni alimentate ciascuna da contatore indipendente. (normativa di riferimento: CEI 64-8)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: installazione dei dispositivi di sicurezza

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

Costi di regolarizzazione:

- Installazione all'uscita dai due contatori che servono le due abitazioni di un interruttore magnetotermico differenziale per ciascuna linea monofase: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



BENI IN MONTE URANO VIA MONTE GRAPPA 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO Via Monte Grappa 35, della superficie commerciale di **124,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è catastalmente descritto al Foglio 3 part.437 sub.12 (ex-sub.4). Esso è parte di un'edificio isolato di quattro piani di cui uno seminterrato al piano strada e uno sottotetto, serviti da una scala interna comune sub.7. L'appartamento sub.12 occupa l'intero primo piano.

L'intero edificio che insiste sulla part. 437, è stato realizzato a partire dal 1959 , ampliato per sopraelevazione e completato nel 1981. L'abitabilità è stata rilasciata nel 1960. La struttura portante verticale, come frequentemente in uso all'epoca, è del tipo misto in c.a. e laterizio; quella orizzontale e di copertura a due falde è costituita da travi e solai in latero-cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala BCNC (sub.7), ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 437 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 106,91 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 35 , piano: P3 sottotetto (falda sud), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/2021 Pratica n. AP0083777 in atti dal 16/12/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 83777.1/2021) successione non effettuata
- foglio 3 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 120, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 14/05/1971 successione non effettuata
- foglio 3 particella 437 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 35, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/06/2022 Pratica n. AP0072217 in atti dal 15/06/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72217.1/2022) successione non effettuata
- foglio 3 particella 437 sub. 1 Partita C -attualmente soppresso (catasto fabbricati), partita 410, categoria C/2, consistenza 0 vani, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SOPPRESSIONE : VARIAZIONE del

13/07/2006 protocollo n. AP0094869 in atti dal 13/07/2006 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 7919.1/2006)

Coerenze: Confinante ad est con la proprietà Pistolesi, ad ovest con la proprietà Pacioni/Chiurchiù e a sud con via Monte Grappa, a nord confina con la part.462 proprietà Cifola Fernando e altri

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 3 part. 437 sub.12 (ex-sub.4) successione non effettuata

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1981.



Prospetto sud fronte strada



Angolo prospetto est



Prospetto nord



Terrazzo sul lato nord al primo piano



Angolo prospetto ovest - zona ingresso



Ingresso principale alla scala comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

e secondaria.



Vista aerea area - evidenziazione del sito di sedime

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima , catastalmente descritto al Foglio 3 part.437 sub.12 (ex-sub.4 soppresso) , è parte di un'edificio isolato di quattro piani di cui uno seminterrato al piano strada e uno sottotetto. L'appartamento sub.12 occupa l'intero primo piano. Ad esso si arriva dall'ingresso principale posto al piano strada sul lato ovest, mediante le prime due rampe di scala interna comune.

L'appartamento ha altezza media interna di circa 3.15 m consta di un ampio corridoio di 8.9 mq che dall'ingresso sul pianerottolo del primo piano, distribuisce rispettivamente, i seguenti vani: studio di 13.2 mq, soggiorno di 15.6 mq, camera di 15.9 mq, bagno di 4.2 mq, camera di 15.8 mq, sala pranzo di 12.0 mq e un cucinino di 7.2 mq per una consistenza catastale di 6.5 vani 119 mq (escluse aree scoperte: 107 mq).

L'appartamento fruisce di un ampio terrazzo a nord (pertinenza esclusiva) e due balconi a sud sul lato strada. Esso si presenta in condizioni avanzate di degrado per mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria acclarata dalla presenza di vaste macchie di muffa sulla carta da parati e sui soffitti della maggior parte dei vani. Lo stato di abbandono interessa anche le persiane ed i balconi come si può constatare dalla documentazione fotografica allegata. La maggior parte dei locali si presentano umidi , in modo particolare quelli esposti a nord, pur essendo presente l'impianto di riscaldamento con radiatori di ghisa a colonne; la formazione della muffa sulle pareti prive di isolamento è segno evidente di scarso uso e mancato riscaldamento nella stagione invernale.

Ad esso, mediante frazionamento e variazione, è stata aggiunta come pertinenza, una quota parte del piano sottotetto catastalmente individuata come sub.10 C/2 : soffitta non abitabile al piano sottotetto, raggiungibile dalla scala comune mediante quattro rampe di scale. Tale porzione è costituita da due vani al momento non comunicanti sotto la falda sud ed è provvista di due lucernai, per un totale di circa 54 mq al lordo dei muri perimetrali di competenza.

Degli Impianti:

condizionamento: a colonne montanti in ferro con alimentazione a gas metano con diffusori in radiatori di ghisa. caldaietta autonoma in C.T. al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

addossata al fabbricato al piano terra lato est

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in allaccio alla rete pubblica con recapito in Marche Multiservizi

nella media

idrico: tubazioni in ferro con alimentazione in da rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in Marche Multiservizi. fornitura unica per tutti i subalterni

al di sotto della media

elettrico: non a norma , la tensione è di 220V. impianto con contatore autonomo posto in armadietto metallico contatori appeso sulla parete interna ovest al piano terra (ex-laboratorio artigianale) e sprovvisto dei dispositivi di sicurezza di legge. Oltre al fatto che la linea monofase che dal contatore alimenta l'appartamento è unica anziché doppia, manca l'interruttore magnetotermico-differenziale "salvavita"

al di sotto della media

gas: metano con alimentazione a da rete. fornitura unica comune per tutti i subalterni

nella media

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco civile. sono presenti diverse crepe-fessure e microfessure ai diversi livelli dovute quasi certamente ai diversi eventi sismici subiti dall'edificio

mediocre

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle di graniglia lucidata di varie dimensioni e grana

al di sotto della media

infissi interni: porte tamburate realizzati in legno tamburato

nella media

rivestimento interno: realizzato in carta da parati. quasi ovunque nell'appartamento la carta da parati è stata attaccata dalla muffa probabilmente anche a causa del mancato uso dell'impianto di riscaldamento.

molto scarso

protezioni infissi esterni: persiane due e tre ante realizzate in legno di abete. necessari interventi di manutenzione straordinaria in special modo per quelle del fronte sud-est

scarso

manto di copertura: realizzato in laterizio con coibentazione in assente. necessitano interventi urgenti di manutenzione straordinaria per eliminare le infiltrazioni d'acqua

molto scarso

scale: interne a due rampe con rivestimento in gradini di pietra di marmo e carta da parati alle pareti. bene comune a tutti i subb.

nella media

portone di ingresso: due ante realizzato in legno e vetri opalini

nella media

protezioni infissi esterni: persiane due e tre ante realizzate in legno di abete. necessari interventi di manutenzione straordinaria in special modo per quelle del fronte sud-est

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica sul terrazzo a nord-ovest. sono presenti alcuni distacchi per cicli di gelo-disgelo e una zona in cui le piastrelle sono state sostituite con altre di colore non identico.

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: finestre e porte finestre di legno con vetro camera realizzati in legno di abete. necessita di urgente manutenzione

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

travi: costruite in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: latero-cemento non impermeabilizzato all'estradosso costruita in c.a.+laterizio. sono presenti molteplici segni di infiltrazione di acque piovane

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: soletta a due rampe per ciascuno dei quattro piani realizzate in c.a.. bene comune a tutti i subb.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

balconi: costruiti in c.a.. sono presenti diversi distacchi sia sulla pavimentazione sia nell'intradosso e le ringhiere di ferro molto vecchie e prive di manutenzione sono molto attaccate dalla ruggine

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: soletta a due rampe per ciascuno dei quattro piani realizzate in c.a.. bene comune a tutti i subb.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Sala pranzo



Camera



Bagno



Scala comune



Corridoio

CONSISTENZA:

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

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

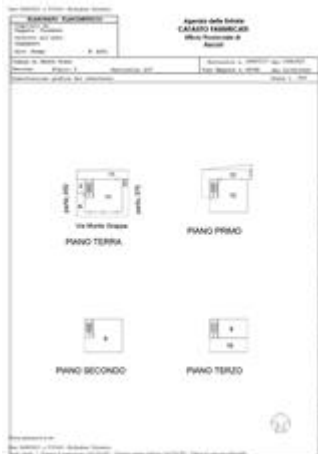
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
terrazzo scoperto	46,00	x	25 %	=	11,50
Totale:	166,00				124,50



Soffitta al piano 3



Appartamento al piano 1



Elaborato planimetrico aggiornato al 15/06/2022



ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, identificato con il numero quota parte di soffitta. La soffitta è stata variata con frazionamento e assegnata in parte (il sub.10) al sub.12 (ex-sub.4) e la restante (sub.9) assegnata al sub.8 (ex-sub.5); questo a far sì che il valore dell'appartamento al piano P1 sub.12 sia ragionevolmente prossimo a quello dell'app. sovrastante sub.8, tenendo in conto della scala comune a tutti i subalterni e delle indicazioni della circolare 2/E di Agenzia delle Entrate del 01/02/2016 3.3.3 e chiarimenti n°.1282 del 04/06/2020 della stessa.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	54,00	x	30 %	=	16,20

Totale:	54,00	16,20
----------------	--------------	--------------



Porzione di soffitta - falda sud



Porzione di soffitta - falda sud



Radiatore a colonne di ghisa



Porzione di soffitta - falda sud - ingresso sul pianerottolo

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 463 (catasto terreni), superficie 120, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 14/05/1971
Successione non effettuata

suddetto terreno sia per la sua acclività accentuata, sia per la modestissima estensione che nella realtà corrisponde a circa $12.4 \times 8.0 = 100$ mq comprensiva della porzione di part. 462 di altra proprietà rimasta interclusa, può essere sfruttato unicamente come orto urbano, pertinenza esclusiva dell'appartamento sub.12 (ex-sub.4) al P1, da cui si può accedervi attraverso la scaletta di ferro che si trova in corrispondenza dell'estremità est del terrazzo sul lato nord.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	80,00	x	15 %	=	12,00
Totale:	80,00				12,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2021)

Valore minimo: 690,00

Valore massimo: 940,00

Note: Comune: MONTE URANO - Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI - Codice di zona: B1 - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - Abitazioni di tipo economico (30/06/2021)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 850,00

Note: Comune: MONTEGRANARO - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E DINTORNI - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE Abitazioni economiche (30/06/2021)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 890,00

Note: Comune: SANT'ELPIDIO A MARE - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima, è preventivamente calcolato il valore normale dell'immobile sulla base delle indicazioni dell'art.1 comma 307 della L.296/2006 , ovvero come segue:

$$VN = VOMI_{min} + (VOMI_{max} - VOMI_{min}) \times K$$

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0.43$$

con $K1 = 0,5$ e $K2 = 0,4$

Quindi il Valore Normale, calcolato in base ai Valore OMI_{min} = media dei valori minimi, e Valore OMI_{max} = media dei valori massimi sopra riportati è quindi applicato alla superficie vendibile (SV) calcolata come appresso, applicando alle superfici lorde i seguenti coefficienti:

- balcone computato per il fatto di essere al primo piano e quindi con vista impedita dai fabbricati prospicienti, al 30% della sua SL
- terrazzo con esposizione nord molto ampio considerato al 25% della sua SL
- quota parte di soffitta non abitabile , è stata considerata ragguagliabile al 30% della sua SL
- terreno (orto-giardino) considerato al 15% della sua SL

Quindi il Valore Normale come sopra ricavato è stato applicato alla superficie lorda vendibile approssimativamente pari a circa :

$$Sv = (110mq + 10mq \times 30\% + 46mq \times 25\% + 54mq \times 30\% + 80mq \times 15\%) = 152.7 \text{ mq}$$

$$VN = 663.3 + (893.3 - 663.3) \times 0.43 = 762.2 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	124,50	x	762,20	=	94.893,90
Valore superficie accessori:	28,20	x	762,20	=	21.494,04
					116.387,94

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	-17.458,19

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.929,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.929,75

BENI IN MONTE URANO VIA MONTE GRAPPA 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MONTE URANO Via Monte Grappa 35, della superficie commerciale di **110,00**

mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è catastalmente descritto al Foglio 3 part.437 sub.8 (ex-sub.5 soppresso). Esso è parte di un'edificio isolato di quattro piani di cui uno seminterrato al piano strada e uno sottotetto, serviti da una scala interna comune. L'appartamento sub.8 occupa l'intero secondo piano.

L'edificio di cui fa parte, ovvero quello che catastalmente insiste sulla part. 437, è stato realizzato a partire dal 1959 , ampliato per sopraelevazione e completato nel 1981. L'abitabilità è stata rilasciata nel 1960. La struttura portante verticale, come frequentemente in uso all'epoca, è del tipo misto in c.a. e laterizio; quella orizzontale e di copertura a due falde è costituita da travi e solai in latero-cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala BCNC (sub.7), ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 437 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 35, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/2021 Pratica n. AP0083777 in atti dal 16/12/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 83777.1/2021)
Coerenze: piano 1
successione non effettuata
- foglio 3 particella 437 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA n. 35, piano: 3 sottotetto (falda nord), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/12/2021 Pratica n. AP0083777 in atti dal 16/12/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 83777.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1981.



Prospetto sud fronte strada



Angolo prospetto est



Prospetto nord



Terrazzo sul lato nord al primo piano



Angolo prospetto ovest - zona ingresso



Ingresso principale alla scala comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

abete. necessita di urgente manutenzione
rivestimento esterno: realizzato in tonachino colorato. sono presenti alcune sfogliature sugli sporti di gronda e microfessurazioni sulle pareti
plafoni: realizzati in intonaco al civile e cartongesso con illuminazione integrata
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno di abete. necessari interventi di manutenzione straordinaria in special modo per quelle del fronte sud-est

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: latero-cemento
copertura: latero-cemento non impermeabilizzato all'estradosso costruita in c.a. + laterizio. Non sono presenti segnali di infiltrazioni esterne di acqua piovana
strutture verticali: costruite in c.a.
travi: costruite in c.a.
scale interne: c.a.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

condizionamento: a colonne montanti in ferro con alimentazione a gas metano con diffusori in radiatori di ghisa
elettrico: non a norma , la tensione è di 220V. oltre al fatto che la linea monofase che dal contatore alimenta l'appartamento è unica anziché doppia, manca l'interruttore magnetotermico-differenziale "salvavita"
gas: metano con alimentazione a da rete
fognatura: pvc la reti di smaltimento è realizzata in allaccio alla rete pubblica con recapito in Marche Multiservizi
idrico: tubazioni in ferro con alimentazione in da rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in Marche Multiservizi

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Corridoio



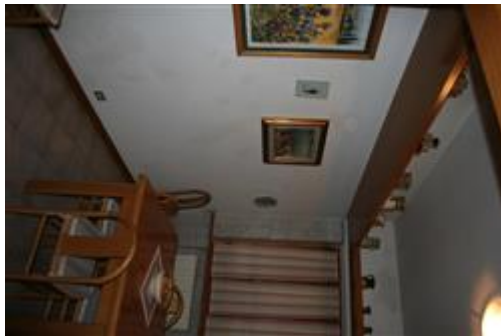
Bagno



Camera



Bagno esclusivo della camera



Soggiorno



Scala comune

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
Totale:	110,00				110,00



Appartamento al piano 2



Soffitta al piano 3



Elaborato planimetrico aggiornato al 15/06/2022



ACCESSORI:

sottotetto non abitabile. tale quota di sottotetto con frazionamento e variazione è catastalmente censito come sub.9 derivato del sub.5 e assegnata quale accessorio esclusivo dell'appartamento sito al sottostante piano P2. tenendo in conto della scala comune a tutti i subalterni e delle indicazioni della circolare 2/E di Agenzia delle Entrate del 01/02/2016 3.3.3 e chiarimenti n°.1282 del 04/06/2020 della stessa.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione di soffitta	57,00	x	30 %	=	17,10

Totale:	57,00	17,10
----------------	--------------	--------------



Soffitta con lucernaio



Soffitta vista verso est



Ingresso sul pianertolo



Soffitta vist averso ovest

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2021)

Valore minimo: 690,00

Valore massimo: 940,00

Note: Comune: MONTE URANO - Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI - Codice di zona: B1 - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - Abitazioni di tipo economico (30/06/2021)

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 850,00

Note: Comune: MONTEGRANARO - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E DINTORNI - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE Abitazioni economiche (30/06/2021)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 890,00

Note: Comune: SANT'ELPIDIO A MARE - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima, è preventivamente calcolato il valore normale dell'immobile sulla base delle indicazioni dell'art.1 comma 307 della L.296/2006 , ovvero come segue:

$$VN = VOMImin + (VOMImax - VOMImin) \times K$$

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = 0.73$$

con $K1 = 0,5$ e $K2 = 0,8$

Il Valore Normale, calcolato in base ai Valore OMImin = media dei valori minimi, e Valore OMImax = media dei valori massimi sopra riportati è quindi applicato alla superficie vendibile (SV) calcolata come appresso, applicando alle superfici lorde i seguenti coefficienti:

- quota parte di soffitta non abitabile, è stata considerata ragguagliabile al 50% della sua SL

Quindi il Valore Normale come sopra ricavato è stato applicato alla superficie lorda vendibile approssimativamente pari a circa:

$$Sv = (110mq + 57mq \times 30\%) = 127.1 \text{ mq}$$

$$VN = 663.3 + (893.3 - 663.3) \times 0.73 = 831.2 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,00	x	831,20	=	91.432,00
Valore superficie accessori:	17,10	x	831,20	=	14.213,52
					105.645,52

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	-5.282,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.363,24
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.363,24

BENI IN MONTE URANO VIA MONTE GRAPPA 35

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito artigianale a MONTE URANO Via Monte Grappa 35, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è catastalmente descritto al Foglio 3 part.437 sub.11 (ex-sub.2). Esso è parte di un'edificio isolato di quattro piani di cui uno seminterrato al piano strada e uno sottotetto, serviti da una scala interna comune. Esso occupa l'intero piano seminterrato ed è accatastato C/2 per il suo utilizzo ormai dismesso da tempo, come laboratorio artigianale.

L'edificio di cui fa parte, ovvero quello che catastalmente insiste sulla part. 437, è stato realizzato a partire dal 1959, ampliato per sopraelevazione e completato nel 1981. L'abitabilità è stata rilasciata nel 1960. La struttura portante verticale, come frequentemente in uso all'epoca, è del tipo misto in c.a. e laterizio; quella orizzontale e di copertura a due falde è costituita da travi e solai in latero-cemento.

Le finiture sono estremamente modeste e lo stato conservativo molto scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala BCNC, ha un'altezza interna di

3.28. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 437 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 132 mq, rendita 368,13 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/06/2022 Pratica n. AP0072217 in atti dal 15/06/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 72217.1/2022)

Coerenze: confinante ad ovest co Pacioni/Chiurchiù, ad est con proprietà Pistolesi , a sud con via Monte Grappa, a Nord con la part.462 proprietà Cifola Fernando e altri successione non effettuata

- foglio 3 particella 437 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 18,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE GRAPPA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO; Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: confinante ad ovest co Pacioni/Chiurchiù, ad est con proprietà Pistolesi , a sud con via Monte Grappa, a Nord con la part.462 proprietà Cifola Fernando e altri successione non effettuata

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1981.



Parte del prospetto fronte strada lato sud



Vista interna parziale



Vista interna parziale fronte strada sud-est



Vista parziale lato seminterrato



Vista interna parziale verso fronte strada sud-ovest



Vista ingresso servizi igienici ricavati verso il terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea area - evidenziazione del sito di sedime

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, catastalmente descritto al Foglio 3 part.437 sub.11 (ex-sub.2) è parte di un'edificio isolato di quattro piani. Ad esso si accede sia dall'ingresso principale posto al piano strada sul lato ovest, dalla scala comune agli altri subalterni ed anche dall'esterno, sia attraverso il portone di ferro e vetri prospiciente la strada pubblica a sud, sia da una porta sul lato est a fianco di un piccolo vano tecnico esterno ad uso CT.

Sulla parete nord è presente un passaggio che porta ai servizi igienici wc e doccia disimpegnati da un corto corridoio. Ad ovest di questi due vani attraverso una porta, si accede a un locale di sgombero senza alcuna opera di finitura (solo strutture al grezzo); Questo vano funziona anche da scannafosso e mette in comunicazione l'ex laboratorio con il garage sub.3 addossato al fabbricato principale ad

ovest di esso. Il solaio del soffitto corrisponde planimetricamente al terrazzo nord dell'appartamento al primo piano. I locali anzidetti di consistenza pari a circa 37 mq sono stati realizzati tutti abusivamente ma sono sanabili e, insieme al resto del sub 11 (ex sub. 2) hanno una consistenza complessiva di circa 132 m²

Il sub.3 e gli altri locali anzidetti vengono valutati insieme all'ex laboratorio poiché in virtù delle condizioni di manutenzione, del degrado delle poche e spartane finiture possono essere considerati alla stregua di una autorimessa, forsanche più facilmente associabili agli appartamenti di stima e/o vendibili separatamente, data la penuria di parcheggi lungo via Monte Grappa.

Il locale ex-laboratorio artigianale sub.11 (ex sub. 2), esclusa la parte del locale di sgombero, il garage sub.3 di consistenza pari a circa 10 mq, sono ora accatastati regolarmente ed autorizzati da titoli abilitativi rilasciati dal comune di Monte Urano mentre sia i vani wc e doccia che suddetto locale di sgombero, con superficie complessiva pari a circa 37 mq, sono stati realizzati abusivamente.

Tutti i locali elencati incluso il principale ex-laboratorio da tempo dismesso, necessitano di ristrutturazione strutturale, poiché presentano carenze impiantistiche e lesioni importanti causate da terremoto. L'interno del garage è allo stato grezzo-struttura, così pure il vano sottostante il terrazzo nord del piano primo. I vani WC e doccia (servizi igienici dell'ex laboratorio) sono completamente fatiscenti anche e non solo per le infiltrazioni di acqua dal solaio-terrazza sovrastante.

Per quanto sopra come già detto la valutazione viene effettuata come autorimessa visto che il valore di tale tipologia di bene è poco suscettibile di variazione sulla base dello stato delle finiture.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> infisso di ferro verniciato con riquadrature realizzati in profili a L di ferro e vetri singoli	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ferro verniciato e vetro realizzato in ferro e vetro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in intonaco civile realizzato in malta	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco al civile con tonachino di finitura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> realizzate in assenti		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile. sono presenti diverse crepe-fessure e microfessure su tutti i fronti quasi certamente dovute ai diversi eventi sismici subiti dall'edificio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco civile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>travi:</i> costruite in c.a.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> assente. all'interno appese ai muri perimetrali corrono le tubazioni in ferro delle colonne montanti ai piani; esse non sono isolate e pertanto fungono per così dire da elementi radianti quando le abitazioni superiori accendono il		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--	---------------------

riscaldamento

gas: assente

elettrico: su canaline sospese con tubi al neon , la tensione è di 380V conformità: non a norma. Il piano originariamente alimentato con tensione trifase ha il contatore disattivo e sigillato. Per fornire tensione ai dispositivi elettrici dell'ex laboratorio si è provveduto a derivare la corrente monofase dai due contatori degli appartamenti, affiancati dentro l'armadio metallico che li contiene tutti, senza provvedere ai dispositivi primari di sicurezza ovvero all'installazione dell'interruttore magnetotermico-differenziale, ""salvavita".

idrico: con tubazioni in ferro con alimentazione in da rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in Marche Multiservizi

molto scarso 

molto scarso 

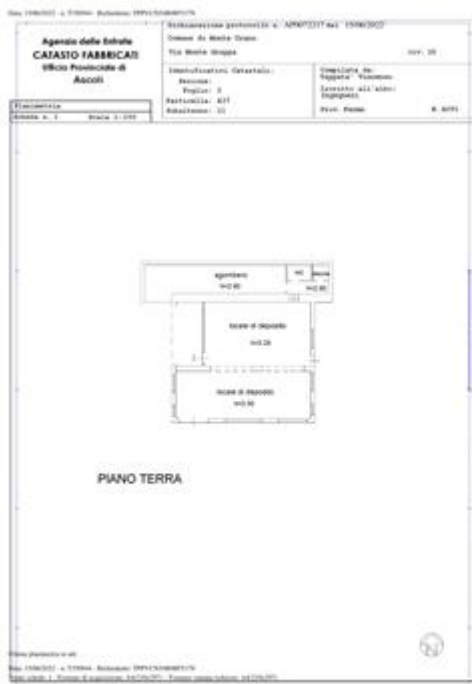


CONSISTENZA:

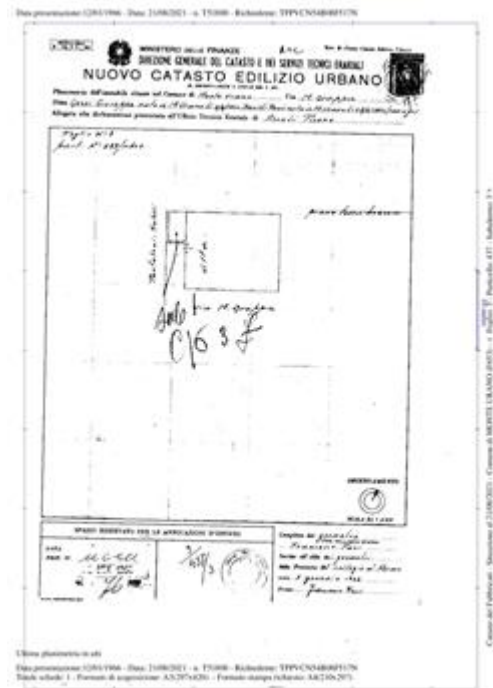
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

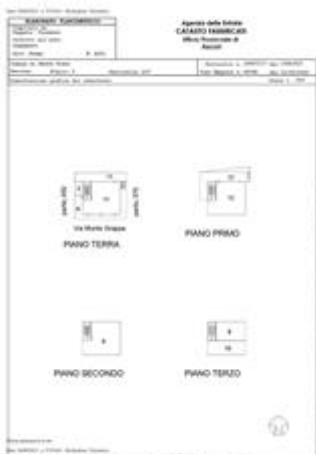
descrizione	consistenza		indice		commerciale
ex-laboratorio fatiscente	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



Ex-Laboratorio al piano terra con con ampliamento interrato abusivo



Garage



Elaborato planimetrico aggiornato al 15/05/2022



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da vano scannafosso controterra di sgombero e servizi igienici.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00



box singolo. Il box è allo stato attuale comunica con i vani del retrostante scannafosso

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - Autorimesse (30/06/2021)

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 510,00

Note: Comune: MONTE URANO - Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI - Codice di zona: B1 - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - Autorimesse (30/06/2021)

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 485,00

Note: Comune: MONTEGRANARO - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E DINTORNI - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - Autorimesse (30/06/2021)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 610,00

Note: Comune: SANT'ELPIDIO A MARE - Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la tipologia e il pessimo stato di conservazione dei beni di cui trattasi, la loro valutazione viene desunta sulla base della media dei valori minimi rilevati dalle interviste.

$$VN = VOMI_{\min} = 367 \text{ €/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00	x	367,00	=	44.040,00
Valore superficie accessori:	47,00	x	367,00	=	17.249,00
					61.289,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per oneri connessi ai lavori necessari per lo spostamento nelle zone comuni dei dispositivi di fornitura acqua e luce	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **58.289,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **58.289,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,50	28,20	98.929,75	98.929,75
B	appartamento	110,00	17,10	100.363,24	100.363,24
C	deposito artigianale	120,00	47,00	58.289,00	58.289,00
				257.581,99 €	257.581,99 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto è facilmente divisibile in tre o più lotti indipendenti a seconda dell'uso che si vuole attribuire al piano terra stimato alla stregua di un'autorimessa. Infatti stante che l'appartamento al primo piano sub.12 (ex-sub.4), con la quota parte di soffitta sub.10 e l'appartamento al secondo piano sub.8 (ex-sub.5) con la quota parte di soffitta sub.9 costituiscono di per se una possibile divisione di valore quasi pari, il piano terra sub.11 (ex-sub.2) può essere invece frazionato in più garages da assegnare ai suddetti appartamenti e/o posti separatamente in vendita. Se ne potrebbero ricavare anche quattro con interventi non particolarmente costosi. Se si lascia la possibilità d'uso artigianale, il solo garage attuale piuttosto angusto andrebbe comunque separato dal vano scannafosso e uno dei due appartamenti rimarrebbe senza questa importante pertinenza (via Monte Grappa è piuttosto stretta e dispone di parcheggi assolutamente insufficienti!).

Qualunque sia la scelta è indispensabile mettere in conto qualche modesto intervento di separazione degli impianti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 10.015,41

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 247.566,58

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 6,58

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

€. 247.560,00

data 27/02/2025

il tecnico incaricato
Vincenzo Tappata'