

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 41/2024

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 consulente tecnico d'ufficio 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

10 Giugno 2025

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) Gli esecutati sono tre. Il sottoscritto ha acquisito lo stato civile di due di essi (che risultano di stato libero), mentre il terzo risulta irreperibile ad accertamento nei due Comuni di Monte Urano e Nocera Inferiore (risultava comunque Celibe alla data della cancellazione nel Comune di Monte Urano nel 2022).

PUNTO B)

- 5) Non essendoci terreni, non è stato allegato alcun Certificato di destinazione urbanistica.
- 7) Non vi sono comproprietari.
- 11) Il Lotto è unico e formato da un appartamento ed una soffitta nella stessa palazzina.
- 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

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

2) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU 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.

Altresì 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

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office. Pertanto risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

- ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) CERTIFICATI DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI
- 2) ISPEZIONI IPOTECARIE
- 3) TRASCRIZIONI COMPRAVENDITA
- 4) VISURA CATASTALE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 6) PLANIMETRIE, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUB, MAPPA
- 7) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 8) OMI – BORSINO IMMOBILIARE
- 9) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 10) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 11) BENI PERIZIATI
- 12) PERIZIA PRIVACY

Con osservanza

Fermo, li 10-05-2025



Ing. Marco Rossetti



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2025

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 41/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTE URANO CONTRADA TENNA 49, della superficie commerciale di **133,73** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Appartamento si trova al Piano Primo di un piccolo edificio nella vallata del fiume Tenna nel Comune di Monte Urano. All'immobile si accede da una stradina secondaria della Strada Faleriense. L'edificio è caratterizzato da una corte comune con giardino e camminamento antistante l'edificio. Da qui si entra nel vano scala al Piano Terra. Al Primo Piano vi è l'appartamento staggito che risulta essere allo stato grezzo e in totale ristrutturazione. Dopo un piccolo disimpegno vi è un ampio soggiorno-cucina, mentre nella zona notte vi sono tre camere ed un bagno. Inoltre vi sono due balconi presenti principalmente sui versanti nord-ovest e sud. In alcune stanze è presente una controsoffittatura verosimilmente per impianti di illuminazione. Gli infissi sono in legno e alluminio, non ci sono porte interne. I balconi hanno le ringhiere metalliche e pavimento piastrellato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m e 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 224 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA n. 49 Piano 1
Coerenze: La Particella confina: a Nord con Particelle 315, 346, 323; ad Est e Sud con 322; ad Ovest con 316, 317 e 318. Il Sub 6 confina con vano scala Sub13 stesso Piano; inferiormente con Sub 2 e 3; al Piano superiore con il Sub 8.
NOTE: Annotazione di immobile presente nella visura catastale: DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. AP0111618 DEL 26/06/2012. ----- Da notare inoltre che la Particella 224, da visura catastale, è classata come ENTE URBANO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

B **sottotetto non abitabile** a MONTE URANO CONTRADA TENNA 49, della superficie commerciale di **67,78** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La soffitta si trova al Piano Secondo nel sottotetto di un piccolo edificio nella vallata del fiume Tenna nel Comune di Monte Urano. All'immobile si accede da una stradina secondaria della Strada Faleriense. L'edificio è caratterizzato da una corte comune con giardino e camminamento antistante l'edificio. Da qui si entra nel vano scala al Piano Terra. Al Piano Secondo vi è l'ampia soffitta staggita che risulta essere priva di finiture. Questa è caratterizzata da due grandi locali, di cui uno ha ampie

vetrate e colonne (di cui due verosimilmente canali) ed è parzialmente intonacato. L'altro locale ha un numero inferiore di finestre ed è mediamente più basso. E' presente anche un balcone con ringhiera metallica, al quale si accede dal pianerottolo comune del vano scala. Il balcone è puntellato a quello del Piano Primo. Gli infissi sono in legno e alluminio, in parte con serrande in pvc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di da 3,30 a 2,60 m; da 3,15 a 1,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 224 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 116 mq, rendita 275,58 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA n. 49 Piano 2
Coerenze: La Particella confina: a Nord con Particelle 315, 346, 323; ad Est e Sud con 322; ad Ovest con 316, 317 e 318. Il Sub 8 confina con vano scala Sub13 stesso Piano; inferiormente con Sub 6.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 201,50 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 88.591,10 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 70.000,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 10/05/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I locali staggiti risultano disabitati anche se al loro interno ci sono ancora degli oggetti dei proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da Ispezione Ipotecaria risulta:

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

TRASCRIZIONE del 13/04/2018 - Registro Particolare 2127 Registro Generale 2888

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17/2018 del 14/03/2018

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Inoltre risultano in essere le 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 09/10/2014 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a Sub 6 e Sub 8.

ISCRIZIONE del 09/10/2014 - Registro Particolare 993 Registro Generale 6590 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 36478/14240 del 08/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico. Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 870 del 21/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/06/2016 .

ISCRIZIONE del 23/06/2016 - Registro Particolare 723 Registro Generale 4028 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 6313 del 29/12/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

ipoteca **legale**, iscritta il 31/01/2018 .

La formalità è riferita solamente a Sub 6 e Sub 8.

ISCRIZIONE del 31/01/2018 - Registro Particolare 91 Registro Generale 693 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1058/818 del 30/01/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/03/2024 .

La formalità è riferita solamente a sub 6 e Sub 8.

TRASCRIZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 2255 Registro Generale 3038 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 322 del 20/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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:

Durante il sopralluogo non sono stati presenti i proprietari, inoltre non risulta essere presenza un Amministratore di condominio.

Pertanto non sono noti i millesimi, le spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni.

Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni i Beni comuni non censiti sono riferiti formalmente al solo Sub 13, ovvero il vano scala interna e la piccola corte con giardino antistante la stessa.

Da notare che il vano scala è Bene comune per tutta la sua totalità (compresi i pianerottoli) nei Piani Terra, Primo e Secondo, escluso il Piano S1.

Anche nel Piano Secondo la parte comune riguarda tutto il pianerottolo nonostante vi sia una porta (che dovrà essere rimossa a carico dell'aggiudicatario).

Per quanto riguarda la Corte comune sul lato della strada, è da notare che questa deve essere intesa limitata al solo Sub13 della Particella 224, come da elaborato planimetrico ed estratto di mappa. Si puntualizza questo perchè risultano esserci anche le Particella 316 e 317, antistanti l'immobile e non staggite, di altri proprietari non eseguiti. Pertanto, poichè non sono ben definiti i confini, sarà a carico dell'aggiudicatario la battitura del confine della Corte Sub 13 in base alle planimetrie catastali.

Per quanto riguarda invece l'accesso all'immobile, ovvero dalla strada fino al vano scala, da planimetrie questo avviene attraverso le precedenti particelle di cui sopra e dal passo carrabile di cui al Sub 14 di altro proprietario. Premesso che gli immobili staggiti sono stati inizialmente acquistati al loro stato di possesso e godimento, con tutto quanto ad esso accessorio, inerente e relativo, nulla escluso, riservato od eccettuato, con i relativi diritti sulle parti comuni del fabbricato, salvo diverse disposizioni dell'Imm. G.E., spetterà quindi all'aggiudicatario agire per ottenere la costituzione o l'accertamento dell'eventuale servitù di passaggio sull'aree di passaggio.

Poichè non sono state rese note eventuali spese di gestione o straordinarie attualmente in essere, vizi, altre difformità anche comuni, quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato, sarà applicata una riduzione del valore del 20%.

Gli impianti non sono totalmente collegati, inoltre non sono presenti tutti i contatori delle varie utenze. I contatori elettrici sono interni all'edificio ed è verosimile che alcuni potrebbero essere rimossi dalla posizione attuale poichè su altra proprietà. Alcune utenze risultano comunque staccate. Dove gli impianti e le utenze sono comuni con gli altri proprietari, resta a carico dell'aggiudicatario rendere autonomi i propri rispetto a quelli degli altri immobili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, 1/3, 1/3 (dal 08/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Sub 6 e Sub 8.

Atto del 08/10/2014 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 36477 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4736.1/2014 Reparto PI di FERMO in atti dal 09/10/2014. Registro generale 6589.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/09/1980 fino al 20/01/1998).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 Particella 3 predecessore della 224.

Atto del 26/09/1980 Repertorio n. 16713 - Voltura n. 12581 in atti dal 11/07/1985. Registro particolare n. 4463 Data di presentazione 23/10/1980. Registro generale n. 5758. --- Precedentemente pervenuto in virtù di atto a rogito del Notaio Aroldo Danielli in data 8.11.1965, rep.n.33593/14997,

trascritto a Fermo il 12.11.1965 al n.3364 r.p.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/01/1998 fino al 25/05/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 Particella 224 Sub 1 che ha variato il Foglio 19 Particella 224.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/01/1998 - MAP. N.300014/97 n. 136.1/1998 in atti dal 22/01/1998. Variazione in soppressione del 25/05/2012, pratica n. AP0088662, in atti dal 25/05/2012 - Tipo Mappale - presentato il 25/05/2012(n.88662.2/2012)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/01/1998 fino al 10/11/2006).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 19 Particella 223 predecessore della 224.

TIPO MAPPALE del 20/01/1998 in atti dal 20/01/1998 (n. 136.1/1998)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/06/2012 fino al 08/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Sub 6.

(ALTRE) del 18/06/2012 Pratica n. AP0106291 in atti dal 18/06/2012 EX SUBALTERNO RURALE (n. 1589.1/2012)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/03/2014 fino al 08/10/2014).

Il titolo è riferito solamente a Sub 8.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/03/2014 Pratica n. AP0028400 in atti dal 20/03/2014 ABITAZIONE-SOFFITTA (n. 3213.1/2014)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune, si elencano le pratiche edilizie ricevute.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **621/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa colonica, a servizio di un appezzamento di terra della superficie di mq. 40.000, rilasciata il 14/02/1974 con il n. 107 di protocollo, agibilità del 14/09/1976

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **722/1974** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto approvato in data 25/01/74 - 621/1974, Licenza di costruzione rilasciata il 14/02/74, rilasciata il 05/09/1974 con il n. 2693 di protocollo.

Ulteriore variante alla 722/1974, con Licenza di Costruire del 16/01/1975 Prot. n. 4337.

Concessione per eseguire attività edilizia n. 87 N. **95/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione al piano terra ad uso residenza su edificio colonico sito in C.da Tenna, rilasciata il 29/09/1983 con il n. 922 di protocollo

Sanatoria di opere edili abusive N. **750/2014 Condono n. 280**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione Piano Seminterrato adibito a rimessa attrezzi agricoli; aumento volume nel Piano sottotetto, adibiti a soffitta, mediante maggior altezza e chiusura terrazzo., rilasciata il 05/05/2014

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

AREE AGRICOLE DELLA PIANA ALLUVIONALE DEL TENNA di maggiore valore paesistico-ambientale (Art. 67 N.T.).

In allegato l'estratto del PRG per ulteriori dettagli.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa anche a seguito dei vari interventi eseguiti successivamente. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il rinnovo del certificato di abitabilità/agibilità, soprattutto per una parte della soffitta.

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: €5.000,00

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: Le principali sono: l'appartamento è in fase di ristrutturazione e alcune pareti interne sono state modificate. Anche nel Piano sottotetto sono presenti delle colonne aggiuntive.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e 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 tecnico incaricato e cassa: €7.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali sono: l'appartamento è in fase di ristrutturazione e alcune pareti interne sono state modificate. Anche nel Piano sottotetto sono presenti delle colonne aggiuntive.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE URANO CONTRADA TENNA 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO CONTRADA TENNA 49, della superficie commerciale di **133,73** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Appartamento si trova al Piano Primo di un piccolo edificio nella vallata del fiume Tenna nel Comune di Monte Urano. All'immobile si accede da una stradina secondaria della Strada Faleriense. L'edificio è caratterizzato da una corte comune con giardino e camminamento antistante l'edificio. Da qui si entra nel vano scala al Piano Terra. Al Primo Piano vi è l'appartamento staggito che risulta essere allo stato grezzo e in totale ristrutturazione. Dopo un piccolo disimpegno vi è un ampio soggiorno-cucina, mentre nella zona notte vi sono tre camere ed un bagno. Inoltre vi sono due balconi presenti principalmente sui versanti nord-ovest e sud. In alcune stanze è presente una controsoffittatura verosimilmente per impianti di illuminazione. Gli infissi sono in legno e alluminio, non ci sono porte interne. I balconi hanno le ringhiere metalliche e pavimento piastrellato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 m e 3,00 m .Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 224 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA n. 49 Piano 1
Coerenze: La Particella confina: a Nord con Particelle 315, 346, 323; ad Est e Sud con 322; ad Ovest con 316, 317 e 318. Il Sub 6 confina con vano scala Sub13 stesso Piano; inferiormente con Sub 2 e 3; al Piano superiore con il Sub 8.
NOTE: Annotazione di immobile presente nella visura catastale: DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. AP0111618 DEL 26/06/2012. ----- Da notare inoltre che la Particella 224, da visura catastale, è classificata come ENTE URBANO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 12 km

nella media 

autostrada distante 10 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti non sono stati completati e non sono totalmente collegati alle utenze. 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. Dove gli impianti e le utenze sono comuni, resta a carico dell'aggiudicatario rendere autonomi i propri rispetto a quelli degli altri immobili.

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 | 125,97 | x | 100 % | = | 125,97 |
| Balconi 11,57+19,46 m = | 31,03 | x | 25 % | = | 7,76 |
| Totale: | 157,00 | | | | 133,73 |

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%, Balconi = 25%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti dei dati reattivi a n. 2 immobili. I valori degli immobili posti in vendita dalle agenzie sono però relativi a villini, per cui non riconducibili al caso in oggetto.

Pertanto è necessario avvalersi dell'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. e del Borsino immobiliare.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per abitazioni civili normali di fascia media:

OMI: min 700; Max 1000 Euro da cui la Media = $(700+1000)/2 = 850$ Euro/mq.

Borsino: min 710; medio 851; Max 991 Euro/mq.

In cui si evince come i valori medi sono allineati. Pertanto si ritiene opportuno utilizzare il valore medio di 850 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito applicabili relativi alle caratteristiche dell'immobile considerando che questo è ancora grezzo in fase di ristrutturazione.

1) livello di piano: P1 senza ascensore (-10%);

2) luminosità: buona (+5%);

3) esposizione: esterna (+5%)

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 10 + 5 + 5 = 100 + 0 = 100\% = 1,00$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $850,0 \times 1,00 = 850,00 \text{ €/mq}$.

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, dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse tra cui eventuale diritto/servitù di passaggio, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

850,00 €/mq.

Poichè l'appartamento è allo stato grezzo, con impianti non completati, questo valore viene decurtato del costo medio di 400 €/mq per il suo completamento.

Per cui: $850,00 - 400,00 = 450,00 \text{ €/mq}$.

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: | 133,73 | x | 450,00 | = | 60.178,50 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 60.178,50 |
|--|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 60.178,50 |
|---|---------------------|

BENI IN MONTE URANO CONTRADA TENNA 49

SOFFITTA

DI CUI AL PUNTO B

soffitta a MONTE URANO CONTRADA TENNA 49, della superficie commerciale di **67,78** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La soffitta si trova al Piano Secondo nel sottotetto di un piccolo edificio nella vallata del fiume Tenna nel Comune di Monte Urano. All'immobile si accede da una stradina secondaria della Strada Faleriense. L'edificio è caratterizzato da una corte comune con giardino e camminamento antistante l'edificio. Da qui si entra nel vano scala al Piano Terra. Al Piano Secondo vi è l'ampia soffitta staggita che risulta essere priva di finiture. Questa è caratterizzata da due grandi locali, di cui uno ha ampie vetrate e colonne (di cui due verosimilmente canali) ed è parzialmente intonacato. L'altro locale ha un numero inferiore di finestre ed è mediamente più basso. E' presente anche un balcone con ringhiera metallica, al quale si accede dal pianerottolo comune del vano scala. Il balcone è puntellato a quello del Piano Primo. Gli infissi sono in legno e alluminio, in parte con serrande in pvc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di da 3,30 a 2,60

m; da 3,15 a 1,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 224 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 116 mq, rendita 275,58 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA TENNA n. 49 Piano 2
Coerenze: La Particella confina: a Nord con Particelle 315, 346, 323; ad Est e Sud con 322; ad Ovest con 316, 317 e 318. Il Sub 8 confina con vano scala Sub 13 stesso Piano; inferiormente con Sub 6.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 12 km

nella media 

autostrada distante 10 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti non sono stati completati e non sono totalmente collegati alle utenze. 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. Dove gli impianti e le utenze sono comuni, resta a carico dell'aggiudicatario rendere autonomi i propri rispetto a quelli degli altri immobili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Locali soffitta | 131,00 | x | 50 % | = | 65,50 |
| Balcone | 9,10 | x | 25 % | = | 2,28 |
| Totale: | 140,10 | | | | 67,78 |

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):

Locali soffitta (media dei due locali) = 50%, Balconi = 25% rispetto al valore dell'appartamento.

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti dei dati realtivi a n. 2 immobili. I valori degli immobili posti in vendita dalle agenzie sono però relativi a villini, per cui non riconducibili al caso in oggetto.

Pertanto è necessario avvalersi dell'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. e del Borsino immobiliare.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per abitazioni civili normali di fascia media:

OMI: min 700; Max 1000 Euro da cui la Media = $(700+1000)/2 = 850$ Euro/mq.

Borsino: min 710; medio 851; Max 991 Euro/mq.

In cui si evince come i valori medi sono allineati. Pertanto si ritiene opportuno utilizzare il valore medio di 850 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito applicabili relativi alle caratteristiche dell'immobile considerando che questo è ancora grezzo in fase di ristrutturazione.

- 1) stato conservativo: basso (-5%);
- 2) finiture interne: basso (-5%);
- 3) livello di piano: P1 senza ascensore (-20%);
- 4) luminosità: mediamente buona (+5%);
- 5) esposizione: esterna (+5%)

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 5 - 5 - 20 + 5 + 5 = 100 - 20 = 80\% = 0,80$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $850,0 \times 0,80 = 680,00$ €/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, dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse tra cui eventuale diritto/servitù di passaggio, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

670,00 €/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: | 67,78 | x | 670,00 | = | 45.412,60 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 45.412,60 |
|--|---------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 45.412,60 |
|---|---------------------|

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare 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 Monte Urano. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Monte Urano.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 133,73 | 0,00 | 60.178,50 | 60.178,50 |
| B | soffitta | 67,78 | 0,00 | 45.412,60 | 45.412,60 |
| | | | | 105.591,10 € | 105.591,10 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si hanno comproprietari non esecutati, per cui non c'è la necessità di divisibilità delle quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.591,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 17.718,22**

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:

| | |
|---|---------------------|
| 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: | €. 872,88 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 70.000,00 |

data 10/05/2025

il tecnico incaricato
Ing. MARCO ROSSETTI