

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO 63/98

Ill.mo Signor G.E. Dottor ~~Pietro Morletti~~

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI FERMO

Premessa

Nella comparizione del 28 febbraio 2017 il Sig. G.E. Dottor ~~Pietro Morletti~~ nominava me sottoscritto, Dott. Arch. ~~Daniele Rosettani~~, con studio a Porto Sant'Elpidio in via Monte Nerone, 1 iscritto all'Ordine degli Architetti di Fermo con il n. 119; quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 63/98 promossa da **Banca Cred. Coop. Di Civitanova Marche e Montecosaro;**

Contro ~~Giuseppe Giovanni~~

e mi conferiva l'incarico di aggiornare il valore dei lotti interessati alla presente procedura e di rispondere con relazione da depositare presso la cancelleria, fissando l'udienza di vendita per il 9 maggio 2017 ore 11,30.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data 26/04/2017 effettuavo l'aggiornamento della situazione catastale presso l'ufficio del Catasto di Fermo, ho verificato che non vi sono variazioni della situazione rispetto alla data della deposito della relazione. (cfr. all. 38/2017).

In data 28/04/2017 ho richiesto e prelevato allo sportello della conservatoria dei registri l'aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni. (cfr. all. 39/2017).

Gli allegati indicati nella relazione si riferiscono a quelli facenti parte la relazione originale depositata in data 26 settembre 2012. I nuovi allegati inseriti hanno una numerazione che inizia dal 38 seguito da 2017 per indicare l'aggiornamento.

3. Svolgimento dell'elaborato peritale

In seguito alla ricerca effettuata presso l'ufficio della conservatoria dei registri e del catasto di Fermo; riesaminata tutta la documentazione inerente gli immobili interessati dalla procedura esecutiva, effettuato l'aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni, riverificata la situazione del censimento catastale. Considerato che sull'area di pertinenza dell'edificio che accoglie i tre immobili oggetto di pignoramento, distinta al foglio 15 particella 219, insistono altri manufatti ad uso deposito per i quali non risultano autorizzazioni comunali né denunce di sanatoria né richieste di allineamento catastale. E che tali manufatti insistendo sull'area comune, come precisato nell'atto di divisione Notaio Iacopini 1514/86, sono per quota parte proprietà degli esecutati. Il sottoscritto arch. Daniele Rosettani consulente tecnico d'ufficio nominato dal G.E. per aggiornare il valore dei lotti interessati la procedura suindicata, può svolgere la relazione riguardante i seguenti immobili:

- a. **appartamento** sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 48 piano terra e parti condominiali e accessorie, consistenza 5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 6 classe A/4, **piena proprietà;**
- b. **appartamento** sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano primo e parti condominiali e accessorie, consistenza 4,5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 7 classe A/4, **piena proprietà;**
- c. **autorimessa** sita in Montegranaro (FM) via Umbria piano terra e parti condominiali e accessorie, consistenza 9,00 mq e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 5 classe 2, **piena proprietà.**



3.1 Titolarità dei diritti spettanti al debitore

Dalla ricerca effettuata alla Conservatoria circa la titolarità dei diritti spettanti al debitore, effettuato l'aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie, ho riscontrato la presenza di una formalità relativa al 2017 (cfr. all. 39/2017) e si tratta di:

- Iscrizione del 03/02/2017 RP 136 RG 771 contro ~~Santandrea Anna Maria~~ e ~~Santandrea Fulvio~~ relativa al rinnovo di Ipoteca Volontaria per concessione mutuo. Riferimento alla formalità 220/97.

Tale formalità comunque non modifica la titolarità dei diritti sugli immobili staggiti. Pertanto il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio può dichiarare che gli immobili staggiti hanno i seguenti titolari;

Immobilie

- a. **appartamento** sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 48 piano terra consistenza 5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 6 classe A/4, **piena proprietà**;
- b. **appartamento** sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano primo consistenza 4,5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 7 classe A/4, **piena proprietà**;
- c. **autorimessa** sita in Montegranaro (FM) via Umbria piano terra consistenza 9,00 mq e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 5 classe 2, **piena proprietà**.

~~Santandrea Anna Maria~~ nata a Montegranaro il ~~03/10/1951~~
ncf: ~~SNTNMR51R46P0022~~. Proprietà per 1/2

~~Santandrea Fulvio~~ nato a Sant'Elpidio a Mare il ~~05/10/1929~~
ncf: ~~SNTTLL29R051324E~~. Proprietà per 1/2

3.2 Individuazione e descrizione degli immobili

3.2.1 Appartamento con autorimessa al piano terra, e appartamento al piano primo, siti in comune di Montegranaro (FM) via Umbria, n. 48-50

L'edificio dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima si trova nella zona centrale di Montegranaro, in via Umbria n. 50, da dove vi si accede. Il fabbricato nasce come edificio a due livelli che nel 1955 ha subito una sopraelevazione di un ulteriore piano. E' composto da un piano terra dove è presente un unico appartamento con attiguo locale autorimessa, piano primo con un unico appartamento, e piano secondo con un unico appartamento che non è oggetto della presente procedura di esecuzione. Ha una struttura in muratura portante, solai in cemento ed è stato costruito in più fasi con inizio alla fine degli anni '40, non meglio specificato dalle documentazioni ritrovate all'ufficio edilizia privata del comune, e completato nel 1955. La copertura è a padiglione e ha un manto in tegole in laterizio, esternamente ha un rivestimento in graffiato al quarzo in due colori, un marrone chiaro il fondo e marrone scuro la scala d'accesso e i marcapiani. L'edificio è recintato su tutti i lati e ha un accesso carrabile, senza cancello su via Umbria. Confina a est e a nord con particella 109 foglio 15 proprietà Piccioni, a ovest con particella 725 foglio 15 proprietà Picarelli, a sud con strada comunale. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi, fatta eccezione nella zona nord e un po' anche nel prospetto ovest, dove il rivestimento plastico esterno presenta fenomeni di deterioramento dovuti all'azione delle intemperie (cfr. All. 5 estratto di mappa catastale, 6 documentazione fotografica).

3.2.2 Appartamento al piano terra foglio 15 particella 219 subalterno 6. All'alloggio, che è situato al piano terra/sottostrada ad una quota -1,70 ml rispetto al piano d'ingresso



su via Umbria, si accede tramite la scala condominiale aperta, e si tratta di un appartamento composto da: ingresso di mq 4,40 al quale si può accedere anche da ovest, dallo spazio pertinenziale, un soggiorno di mq 12,30, cucina mq 8,15, sala da pranzo mq 14,85, bagno mq 1,87 e camera mq 15,70, vi è inoltre un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala accessibile dall'ingresso di mq 4,90. Tutte le stanze hanno un'apertura verso l'esterno per l'aerazione e l'illuminazione naturale. L'altezza interna dell'alloggio consiste in ml 2,70. L'appartamento ha una superficie utile lorda commerciale di mq 78,00, la distribuzione interna corrisponde con quella riportata della planimetria catastale. Confina su tutti i lati con parti condominiali e per una piccola porzione a ovest con il locale autorimessa stessa proprietà. L'immobile è in buono stato di conservazione, anche se è evidente la vetustà e la mancanza di manutenzione in genere. Il pavimento, omogeneo per tutto l'alloggio, è in piastrelle risalenti all'epoca di costruzione della casa originaria. Il bagno presenta evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua e ammaloramenti alle pareti dovute all'umidità. Alla parete est è stata realizzata una controparete in cartongesso, per permettere l'aerazione dei muri e il prosciugamento di eventuali infiltrazioni di umidità. Le restanti pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio anodizzato. L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento risalente al 1985, con radiatori in ghisa e caldaia autonoma alimentata a metano. L'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi e risalenti ai primi anni '70. L'immobile allo stato attuale è abitabile da un punto di vista delle caratteristiche igienico sanitarie, fatta eccezione per il locale igienico che necessita di intervento radicale di risanamento. Dal sopralluogo e dalle informazioni desunte risulta occupato da una degli intestatari, il signor Santandrea Tullio (cfr. all. 7 rilievo; 8 documentazione fotografica; 9 visura catastale; 10 planimetria catastale).

3.2.3 Appartamento al piano primo foglio 15 particella 219 subalterno 7. All'alloggio, che è situato al piano primo/rialzato ad una quota +1,20 ml rispetto al piano d'ingresso su via Umbria, si accede tramite la scala condominiale aperta, e si tratta di un appartamento composto da: ingresso di mq 1,90, un soggiorno/cucina di mq 14,15, bagno mq 5,60, camera 1 mq 14,90, camera 2 mq 14,95, vi è inoltre un locale ripostiglio accessibile dal bagno di mq 1,87 e un'ulteriore locale ricavato nel sottoscala accessibile dall'ingresso di mq 4,25. Tutte le stanze hanno un'apertura verso l'esterno per l'aerazione e l'illuminazione naturale. L'altezza interna dell'alloggio consiste in ml 2,70. L'appartamento ha una superficie utile lorda commerciale di mq 78,00, la distribuzione interna corrisponde con quella riportata della planimetria catastale. Confina su tutti i lati con parti condominiali. L'immobile è in buono stato di conservazione, anche se è evidente la vetustà e la mancanza di manutenzione in genere. Il pavimento, della zona giorno, è in gres porcellanato, mentre nelle camere è in legno, tutti risalenti all'epoca della ristrutturazione 1985. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il ripostiglio a nord, presenta evidenti fenomeni di ammaloramenti alle pareti dovute all'umidità. Le pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio anodizzato. L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento risalente al 1985, con radiatori in ghisa e caldaia autonoma alimentata a metano. L'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi e risalenti ai primi anni '70. L'immobile allo stato attuale è abitabile da un punto di vista delle caratteristiche igienico sanitarie. Dal sopralluogo e dalle informazioni desunte risulta occupato da una degli intestatari, la signora Santandrea Anna Maria e la sua famiglia (cfr. all. 11 rilievo; 12 documentazione fotografica; 13 visura catastale; 14 planimetria catastale).

3.2.4 Autorimessa foglio 15 particella 219 subalterno 5. Al locale autorimessa, che è situato al piano terra/sottostrada, si accede da via Umbria e dallo spazio pertinenziale dell'edificio. Ha una dimensione esterne massima di ml 3,75 per ml 2,15 e un'altezza media di ml 1,50. Confina a sud con via Umbria, a est con la scala condominiale



d'accesso all'edificio, a nord con spazi pertinenziali e a ovest vi è la porta d'ingresso. L'autorimessa ha una superficie utile lorda commerciale di mq 8,00, la distribuzione interna corrisponde con quella riportata della planimetria catastale. Ha una struttura portante in ferro e i tamponamenti, come la copertura sono in lamiera di ferro ondulata. L'impianto elettrico è composto da un punto luce e un punto di comando. L'immobile allo stato attuale è utilizzato come autorimessa e deposito materiali vari, l'esigua altezza non ne consente l'utilizzo per il ricovero di automobili oltre l'utilitaria. Dal sopralluogo e dalle informazioni desunte risulta occupato dagli intestatari Santandrea Tullio, Anna Maria e la sua famiglia (cfr. all. 7 rilievo; 15 documentazione fotografica; 16 visura catastale; 17 planimetria catastale).

3.2.5 Spazi comuni. Le parti comuni dell'edificio, dove si trovano gli immobili oggetto di richiesta di vendita, consistono: **scala d'ingresso** dal marciapiede comunale di via Umbria, attraverso la quale si accede all'alloggio al piano terra scendendo, e salendo all'appartamento al piano primo. La scala ha un parapetto in ferro ed è rivestita in cotto, e lo stesso rivestimento interessa il marciapiede perimetrale del fabbricato per i lati est e ovest. A sud vi è un **ingresso carrabile** senza cancello e uno spazio di manovra per le automobili e di accesso al locale autorimessa (sub 5), tale area è pavimentata in ghiaia e perimetrata a ovest da una paretina di contenimento formata da blocchi autoportanti in cemento prefabbricato. Lo spazio a nord di tale muro è incolto. Sul lato est è presente un **manufatto in legno**, identificato nei grafici allegati con il **numero 1**, di recente realizzazione, per il quale non risulta denuncia al catasto e richiesta di autorizzazione comunale o sanatoria, viene usato come deposito, e le dimensioni sono ml 0,74x1,70 per ml 1,70 di altezza e una superficie lorda di mq 1,25. Sul lato nord sono presenti 2 manufatti di cui non risultano le denunce al catasto e richieste di autorizzazione o sanatoria. Il primo, identificato nei grafici con il **numero 2**, è in aderenza al fabbricato, ha dimensioni ml 2,50x4,00 di altezza media 2,30 e una superficie lorda di mq 10,00, ha una struttura portante in legno e una tamponatura in lamiera ondulata, così come la copertura, il pavimento è in cemento e ha un impianto elettrico essenziale con un punto luce e un punto di comando, viene utilizzato come deposito attrezzi ed è in pessime condizioni di conservazione. Il secondo, **numero 3**, è anch'esso aderente al fabbricato principale, ha dimensioni ml 1,90x1,10 per ml 1,52 di altezza e una superficie lorda di mq 2,00. Ha una struttura portante in muratura con copertura in cemento armato, esternamente ha una finitura come il fabbricato principale in rivestimento plastico. Al momento non è utilizzato. Gli accessori hanno una superficie utile lorda commerciale di mq 13,25 (cfr. all. 7 rilievo; 18 documentazione fotografica).

3.3 Situazione catastale degli immobili

3.3.1 APPARTAMENTO al piano terra, APPARTAMENTO al piano primo e
AUTORIMESSA al piano terra siti a Montegrano (FM) via Umbria n. 50

Dalla certificazione catastale eseguita alla data del **26/04/2017** gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati nel seguente modo:

Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Rendita	Piani
Montegrano	15	219	5	C/6 2	9 mq	€ 18,59	Terra
Montegrano	15	219	6	A/4 2	5 vani	€ 178,18	Terra
Montegrano	15	219	7	A/4 2	4,5 vani	€ 160,36	Primo



Intestato a: ~~Santandrea Anna Maria~~ nata a ~~Montegranaro~~ il ~~06/10/1951~~
n. c. ~~SNINMR61P33F522E~~ Proprietà per 1/2
~~Santandrea Tullio~~ nato a ~~Sant'Elpidio a Mare~~ il ~~05/10/1929~~
n. c. ~~SNITLL29P05I324E~~ Proprietà per 1/2

Dati derivanti da Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del **24/10/2002 n. 3891 .1/2003 in Atti dal 13/05/2003** prot. n. 79428 Registrazione:UR sede Fermo Volume: 274 n. 18 del 23/04/2003. Successione (cfr. all. 39/2017)

3.4 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Gli immobili interessati dalle procedure esecutive di cui trattasi, per i quali si è verificata la regolarità edilizia ed urbanistica, hanno diversi atti autorizzativi. L'autorizzazione originaria per la costruzione dell'edificio costituito da due piani non è stato reperito nell'archivio comunale, mentre se ne riporta in seguito l'atto autorizzativo dell'ampliamento e sopraelevazione. L'assenza di ulteriori fascicoli inerenti gli immobili da valutare è attestato dal tecnico dell'Ufficio Urbanistica del comune (cfr. all. 35)

Immobile

- a. **appartamento** sito in *Montegranaro (FM) via Umbria n. 48 piano terra* consistenza 5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 6 classe A/4;
- b. **appartamento** sito in *Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano primo* consistenza 4,5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 7 classe A/4;

Autorizzazioni

1- NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 2792 del 08/07/1955, rilasciata dal Sindaco del comune di Montegranaro a: ~~Basso Giuseppe~~. Per la sopraelevazione di una casa.

La casa era composta da piano seminterrato piano rialzato con destinazione appartamento, se ne autorizza la costruzione di un ulteriore piano. (cfr. all. 29)

2- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 07/10/1955, rilasciata dal Sindaco del comune di Montegranaro per l'intera casa: a ~~Basso Giuseppe e Cassetta Emma~~ (cfr. all. 30).

3- CONCESSIONE EDILIZIA N. 230 del 08/03/1985, rilasciata dal Sindaco del comune di Montegranaro per modifiche interne e ampliamento vano ingresso a: ~~Basso Giovanna~~ (cfr. all. 31).

4- CONCESSIONE EDILIZIA N. 170 del 1986 (dalla documentazione prelevata non è leggibile la data dell'atto, ma da una comunicazione del parere della commissione edilizia posiziona l'atto oltre la data del 14/11/1986), rilasciata dal Sindaco del comune di Montegranaro per sostituzione delle persiane e finestre a: Basso Giovanna (cfr. all. 32).

Immobile

- c. **autorimessa** sita in *Montegranaro (FM) via Umbria piano terra* consistenza 9,00 mq e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 5 classe 2.

Autorizzazioni

1- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 472 del 15/11/1996, rilasciata dal Sindaco del comune di Montegranaro, a: ~~Basso Dino~~. Per aumento della superficie del piano seminterrato creazione di locale accessorio (cfr. all. 33).



Dalla disamina della documentazione descritta e alla luce dei sopralluoghi effettuati gli immobili oggetto di valutazione risultano:

- *Immobilabile a.* Non è possibile reperire l'atto autorizzativo originario e i relativi grafici e quindi non si ha la possibilità di una effettiva verifica. Tuttavia vista la semplicità volumetrica dell'immobile e per quanto verificabile dal disegno di prospetto allegato all'atto sopra riportato 2792 del 08/07/1955, sentito il tecnico comunale, quanto esistente sul posto si può definire REGOLARE in base alla normativa edilizia e urbanistica e alle pratiche edilizie presentate (cfr. all. 29-30-31-32).

- *Immobilabile b.* E' REGOLARE in base alla normativa edilizia e urbanistica e alle pratiche edilizie presentate (cfr. all. 29-30-31-32).

- *Immobilabile c.* E' REGOLARE in base alla normativa edilizia e urbanistica e alle pratiche edilizie presentate. (cfr. all. 33)

Sul lato est dell'area pertinenziale, è presente un **manufatto in legno**, identificato nei grafici (cfr. all. 7) con il **numero 1**, di recente realizzazione, per il quale non risulta richiesta di autorizzazione comunale o sanatoria, le dimensioni sono ml 0,74x1,70 per ml 1,70 di altezza e una superficie lorda di mq 1,25. Sul lato nord sono presenti due manufatti di cui non risultano richieste di autorizzazione o sanatoria. Il primo, identificato nei grafici (cfr. all. 7) con il **numero 2**, è in aderenza al fabbricato, ha dimensioni ml 2,50x4,00 di altezza media 2,30 e una superficie lorda di mq 10,00. Il secondo, **numero 3**, è anch'esso aderente al fabbricato principale, ha dimensioni ml 1,90x1,10 per ml 1,52 di altezza e una superficie lorda di mq 2,00. Queste irregolarità possono essere sanate in base all'art. 40 comma 6 della Legge n. 47/85 e, sentito l'ufficio tecnico comunale, il costo per l'oblazione e degli oneri concessori e tecnici si possono stimare in euro 4.500,00

3.5 Possibilità della vendita in più lotti

Gli immobili oggetto di richiesta di vendita possono essere venduti in più lotti mantenendo la conformazione planimetrica e catastale esistente. A tale proposito si elencano di seguito i lotti e la relativa numerazione:

LOTTO NUMERO 1

Appartamento sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 48 piano terra e parti condominiali e accessorie, consistenza 5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 6 classe A/4; **autorimessa** sita in Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano terra consistenza 9,00 mq e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 5 classe 2.

LOTTO NUMERO 2

Appartamento sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano primo e parti condominiali e accessorie, consistenza 4,5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 7 classe A/4.

3.6 Divisibilità del bene nel caso di pignoramento di quota

Il pignoramento riguarda ogni bene per l'intera proprietà. Relativamente ai manufatti presenti sull'area pertinenziale, e realizzati in assenza di autorizzazione, identificati nei grafici con i numeri 1, 2 e 3 (cfr. all. 7), questi sono dei proprietari dell'edificio in ragione delle rispettive quote. Essendo l'edificio composto da tre alloggi identici, le quote da attribuire saranno in ragione di un terzo per ogni condomino. Pertanto nella stima degli appartamenti, in questa sede verrà attribuito il valore di un terzo dei manufatti per ogni unità abitativa.

3.7 Valore commerciale



Esaminate le condizioni degli immobili, le destinazioni degli stessi, i vari aspetti economici che i beni possono assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione, ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica.

Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche dei beni, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. E quindi facendo riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo ed effettuate contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

3.7.1 LOTTO NUMERO 1

Appartamento sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 48 piano terra e parti condominiali e accessorie, consistenza 5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 6 classe A/4; **autorimessa** sita in Montegranaro (FM) via Umbria piano terra consistenza 9,00 mq e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 5 classe 2.

Stima sintetica

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato; possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione.

Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili di nuova costruzione, nella stessa zona a dati storici. Tale valore è desunto da ricerche di mercato effettuate al periodo attuale, che si presenta ben diverso da quello in cui la relazione originale è stata svolta, infatti la contingenza economica e la, di fatto, stanziale situazione del mercato immobiliare ha portato a regredire i prezzi di vendita degli immobili, pertanto i valori di partenza sono inferiori a quelli considerati nel 2012. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda, che comprende anche le parti comuni quali ingresso e scala aperta e pertinenza in quota parte, attribuendo alla superficie autorimessa e degli accessori un valore pari a un mezzo del residenziale. Il valore dei diritti dei locali accessori andrà poi diviso in parti uguali una per ogni alloggio, e ne andrà attribuito un terzo al lotto 1. Sapendo che attualmente immobili nuovi con caratteristiche simili vengono venduti a prezzi che variano tra € 1.400,00/mq e € 1.600,00/mq. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto a causa della vetustà. Premesso ciò posso dire che il più probabile valore di mercato dell'immobile nuovo, al quale si perviene attraverso la stima diretta è:

(S.I.) Alloggio	mq	78,00x €/mq 1.500,00 =	€ 117.000,00
(S.I.) autorimessa	mq	8,00x €/mq 1.500,00/2 =	€ 6.000,00
(S.I.) accessori	mq	13,25/3x €/mq 1.500,00/2 =	€ 3.312,50
TOTALE			€ 151.575,00

e quindi visitati i luoghi, verificate le finiture degli ambienti, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento per vetustà pari allo 0,65 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 1 è:

Valore di mercato	€ 126.312,50 x 0,65 =	€ 82.103,12
costi di regolarizzazione urbanistica	€ 4.500,00/3 =	-€ 1.500,00
costi di allineamento catastale	€ 2.500,00/3 =	-€ 833,33



Totale valore dell'immobile	€ 79.769,80
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 (si arrotonda)	€ 79.770,00

3.7.2 LOTTO NUMERO 2

Appartamento sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano primo e parti condominiali e accessorie, consistenza 4,5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 7 classe A/4.

Stima sintetica

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato; possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili di nuova costruzione, nella stessa zona a dati storici. Tale valore è desunto da ricerche di mercato effettuate al periodo attuale, che si presenta ben diverso da quello in cui la relazione originale è stata svolta, infatti la contingenza economica e la, di fatto, stanziale situazione del mercato immobiliare ha portato a regredire i prezzi di vendita degli immobili, pertanto i valori di partenza sono inferiori a quelli considerati nel 2012. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda, che comprende anche le parti comuni quali ingresso e scala aperta e pertinenza in quota parte, attribuendo alla superficie degli accessori un mezzo del residenziale. Il valore dei diritti dei locali accessori andrà poi diviso in parti uguali una per ogni alloggio, e ne andrà attribuito un terzo al lotto 2. Sapendo che attualmente immobili nuovi con caratteristiche simili vengono venduti a prezzi che variano tra € 1.400,00/mq e € 1.600,00/mq. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto a causa della vetustà. Premesso ciò posso dire che il più probabile valore di mercato dell'immobile nuovo, al quale si perviene attraverso la stima diretta è:

(S.I.) Alloggio	mq 78,00x €/mq 1.500,00 =	€ 117.000,00
(S.I.) accessori	mq 13,25/3x €/mq 1.500,00/2 =	€ <u>3.312,50</u>
	TOTALE	€ 120.312,50

e quindi visitati i luoghi, verificate le finiture degli ambienti, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento per vetustà pari allo 0,75 possa essere congruo per l'appartamento. Mentre per i locali accessori il parametro, come nel lotto 1 resta confermato nello 0,65. Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto 2 è:

Valore di mercato appartamento	€ 117.000,00 x 0,75 =	€ 87.750,00
Valore di mercato accessori	€ 3.312,50 x 0,65 =	€ 2.153,12
costi di regolarizzazione urbanistica	€ 4.500,00/3 =	-€ 1.500,00
costi di allineamento catastale	€ 2.500,00/3 =	-€ <u>833,33</u>
Totale valore dell'immobile		€ 87.569,80
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 (si arrotonda)		€ 87.570,00

3.7.3 RIEPILOGO LOTTO NUMERO 1

Appartamento sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 48 piano terra e parti condominiali e accessorie, consistenza 5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 6 classe A/4; **autorimessa** sita in Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano terra consistenza 9,00 mq e distinto al catasto fabbricati al foglio 15



particella 219 subalterno 5 classe 2.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 79.770,00

LOTTO NUMERO 2

Appartamento sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano primo e parti condominiali e accessorie, consistenza 4,5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 7 classe A/4.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 87.570,00

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

€ 167.340,00

3.8 Manifesto d'asta

Lotto Numero 1

Appartamento sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 48 piano terra e parti condominiali e accessorie, consistenza 5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 6 classe A/4; **autorimessa** sita in Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano terra consistenza 9,00 mq e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 5 classe 2.

L'edificio dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima si trova nella zona centrale di Montegranaro, in via Umbria n. 48, da dove vi si accede. E' composto da un piano terra dove è presente un unico appartamento con attiguo locale autorimessa, piano primo con un unico appartamento, e piano secondo con un unico appartamento che non è oggetto della procedura di esecuzione. Ha una struttura in muratura portante, solai in cemento ed è stato costruito in più fasi con inizio alla fine degli anni '40, e completato nel 1955. La copertura è a padiglione e ha un manto in tegole in laterizio, esternamente ha un rivestimento in graffiato al quarzo. L'edificio è recintato su tutti i lati e ha un accesso carrabile, senza cancello su via Umbria. Confina a est e a nord con particella 109 foglio 15 proprietà Piccioni, a ovest con particella 725 foglio 15 proprietà Picarelli, a sud con strada comunale. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi, fatta eccezione nella zona nord e un po' anche nel prospetto ovest, dove il rivestimento plastico esterno presenta fenomeni di deterioramento dovuti all'azione delle intemperie.

L'alloggio, subalterno 6, è situato al piano terra/sottostrada ad una quota -1,70 ml rispetto al piano d'ingresso su via Umbria, si accede tramite la scala condominiale aperta, e si tratta di un appartamento composto da: ingresso di mq 4,40 al quale si può accedere anche da ovest, dallo spazio pertinenziale, un soggiorno di mq 12,30, cucina mq 8,15, sala da pranzo mq 14,85, bagno mq 1,87 e camera mq 15,70, vi è inoltre un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala accessibile dall'ingresso di mq 4,90. Tutte le stanze hanno un'apertura verso l'esterno per l'aerazione e l'illuminazione naturale. L'altezza interna dell'alloggio consiste in ml 2,70. L'appartamento ha una superficie utile lorda commerciale di mq 78,00, la distribuzione interna corrisponde con quella riportata della planimetria catastale. Confina su tutti i lati con parti condominiali e per una piccola porzione a ovest con il locale autorimessa stessa proprietà. L'immobile è in buono stato di conservazione, anche se è evidente la vetustà e la mancanza di manutenzione in genere. Il pavimento, omogeneo per tutto l'alloggio, è in piastrelle risalenti all'epoca di costruzione della casa originaria. Il bagno presenta evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua e ammaloramenti alle pareti dovute all'umidità. Alla parete est è stata realizzata una controparete in cartongesso, per permettere l'aerazione dei muri e il prosciugamento di eventuali infiltrazioni di umidità. I muri, come il soffitto, sono intonacati e tinteggiati, gli infissi sono in



alluminio anodizzato. L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento risalente al 1985, con radiatori in ghisa e caldaia autonoma alimentata a metano. L'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi e risalenti ai primi anni '70. L'immobile allo stato attuale è abitabile da un punto di vista delle caratteristiche igienico sanitarie, fatta eccezione per il locale igienico che necessita di intervento radicale di risanamento. Dal sopralluogo e dalle informazioni desunte risulta occupato da uno degli intestatari.

Al locale **autorimessa subalterno 5**, che è situato al piano terra/sottostrada, si accede da via Umbria e dallo spazio pertinenziale dell'edificio. Ha una dimensione esterne massima di ml 3,75 per ml 2,15 e un'altezza media di ml 1,50. Confina a sud con via Umbria, a est con la scala condominiale d'accesso all'edificio, a nord con spazi pertinenziali e a ovest vi è la porta d'ingresso. L'autorimessa ha una superficie utile lorda commerciale di mq 8,00, la distribuzione interna corrisponde con quella riportata della planimetria catastale. Ha una struttura portante in ferro e i tamponamenti, come la copertura sono in lamiera di ferro ondulata. L'impianto elettrico è composto da un punto luce e un punto di comando.

L'immobile allo stato attuale è utilizzato come autorimessa e deposito materiali vari, l'esigua altezza non ne consente l'utilizzo per il ricovero di automobili oltre l'utilitaria. Dal sopralluogo e dalle informazioni desunte risulta occupato dagli intestatari.

Spazi comuni. Le parti comuni dell'edificio, dove si trovano gli immobili oggetto di richiesta di vendita, consistono: **scala d'ingresso** dal marciapiede comunale di via Umbria, attraverso la quale si accede all'alloggio al piano terra scendendo, e salendo all'appartamento al piano primo. La scala ha un parapetto in ferro ed è rivestita in cotto, e lo stesso rivestimento interessa il marciapiede perimetrale del fabbricato per i lati est e ovest. A sud vi è un **ingresso carrabile** senza cancello e uno spazio di manovra e sosta per le automobili e di accesso al locale autorimessa (sub 5). tale area è pavimentata in ghiaia e perimetrata a ovest da una paretina di contenimento formata da blocchi autoportanti in cemento prefabbricato. Lo spazio a nord di tale muro è incolto. Sul lato est è presente un **manufatto in legno** abusivo, di recente realizzazione, viene usato come deposito, e le dimensioni sono ml 0,74x1,70 per ml 1,70 di altezza e una superficie lorda di mq 1,25. Sul lato nord sono presenti **due manufatti** abusivi. **Il primo** è in aderenza al fabbricato, ha dimensioni ml 2,50x4,00 di altezza media 2,30 e una superficie lorda di mq 10,00, ha una struttura portante in legno e una tamponatura in lamiera ondulata, così come la copertura, il pavimento è in cemento e ha un impianto elettrico essenziale con un punto luce e un punto di comando, viene utilizzato come deposito attrezzi ed è in pessime condizioni di conservazione. **Il secondo** è anch'esso aderente al fabbricato principale, ha dimensioni ml 1,90x1,10 per ml 1,52 di altezza e una superficie lorda di mq 2,00. Ha una struttura portante in muratura con copertura in cemento armato, esternamente ha una finitura come il fabbricato principale in rivestimento plastico.

Prezzo base di vendita del lotto numero 1

€ 79.770,00

Lotto Numero 2

Appartamento sito in Montegranaro (FM) via Umbria n. 50 piano primo e parti condominiali e accessorie, consistenza 4,5 vani e distinto al catasto fabbricati al foglio 15 particella 219 subalterno 7 classe A/4.

L'edificio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima si trova nella zona centrale di Montegranaro, in via Umbria n. 50, da dove vi si accede. E' composto da un piano terra dove è presente un unico appartamento con attiguo locale autorimessa, piano primo con un unico appartamento, e piano secondo con un unico appartamento che non è oggetto della procedura di esecuzione in oggetto. Ha una struttura in muratura portante, solai in cemento ed è stato costruito in più fasi con inizio alla fine degli anni '40, e completato nel 1955. La copertura è a padiglione e ha un manto in tegole in laterizio, esternamente ha un rivestimento in graffiato al quarzo. L'edificio è recintato su tutti i lati e ha un accesso carrabile, senza cancello su via Umbria. Confina a est e a nord con particella 109 foglio 15



proprietà Piccioni, a ovest con particella 725 foglio 15 proprietà Picarelli, a sud con strada comunale. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi, fatta eccezione nella zona nord e un po' anche nel prospetto ovest, dove il rivestimento plastico esterno presenta fenomeni di deterioramento dovuti all'azione delle intemperie.

All'alloggio, che è situato al piano primo/rialzato ad una quota +1,20 ml rispetto al piano d'ingresso su via Umbria, si accede tramite la scala condominiale aperta, e si tratta di un appartamento composto da: ingresso di mq 1,90, un soggiorno/cucina di mq 14,15, bagno mq 5,60, camera 1 mq 14,90, camera 2 mq 14,95, vi è inoltre un locale ripostiglio accessibile dal bagno di mq 1,87 e un'ulteriore locale ricavato nel sottoscala accessibile dall'ingresso di mq 4,25. Tutte le stanze hanno un'apertura verso l'esterno per l'aerazione e l'illuminazione naturale. L'altezza interna dell'alloggio consiste in ml 2,70.

L'appartamento ha una superficie utile lorda commerciale di mq 78,00, la distribuzione interna corrisponde con quella riportata della planimetria catastale. Confina su tutti i lati con parti condominiali. L'immobile è in buono stato di conservazione, anche se è evidente la vetustà e la mancanza di manutenzione in genere. Il pavimento, della zona giorno, è in gres porcellanato, mentre nelle camere è in legno, tutti risalenti all'epoca della ristrutturazione 1985. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il ripostiglio a nord, presenta evidenti fenomeni di ammaloramenti alle pareti dovute all'umidità. Le pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio anodizzato. L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento risalente al 1985, con radiatori in ghisa e caldaia autonoma alimentata a metano. L'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi e risalenti ai primi anni '70. L'immobile allo stato attuale è abitabile da un punto di vista delle caratteristiche igienico sanitarie. Dal sopralluogo e dalle informazioni desunte risulta occupato da una degli intestatari. **Spazi comuni.** Le parti comuni dell'edificio, dove si trovano gli immobili oggetto di richiesta di vendita, consistono: **scala d'ingresso** dal marciapiede comunale di via Umbria, attraverso la quale si accede all'alloggio al piano terra scendendo, e salendo all'appartamento al piano primo. La scala ha un parapetto in ferro ed è rivestita in cotto, e lo stesso rivestimento interessa il marciapiede perimetrale del fabbricato per i lati est e ovest. A sud vi è un **ingresso carrabile** senza cancello e uno spazio di manovra per le automobili e di accesso al locale autorimessa (sub 5). tale area è pavimentata in ghiaia e perimetrata a ovest da una paretina di contenimento formata da blocchi autoportanti in cemento prefabbricato. Lo spazio a nord di tale muro è incolto. Sul lato est è presente un **manufatto in legno** abusivo, di recente realizzazione, viene usato come deposito, e le dimensioni sono ml 0,74x1,70 per ml 1,70 di altezza e una superficie lorda di mq 1,25. Sul lato nord sono presenti **due manufatti** abusivi. **Il primo** è in aderenza al fabbricato, ha dimensioni ml 2,50x4,00 di altezza media 2,30 e una superficie lorda di mq 10,00, ha una struttura portante in legno e una tamponatura in lamiera ondulata, così come la copertura, il pavimento è in cemento e ha un impianto elettrico essenziale con un punto luce e un punto di comando, viene utilizzato come deposito attrezzi ed è in pessime condizioni di conservazione. **Il secondo** è anch'esso aderente al fabbricato principale, ha dimensioni ml 1,90x1,10 per ml 1,52 di altezza e una superficie lorda di mq 2,00. Ha una struttura portante in muratura con copertura in cemento armato, esternamente ha una finitura come il fabbricato principale in rivestimento plastico.

Prezzo base di vendita del lotto numero 1

€ 87.570,00

Il sottoscritto Consulente tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si



compone di 12 pagine e 2 allegati, di seguito elencati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Il sottoscritto C.T.U. inoltre dichiara di aver trattato i dati personali dei soggetti riportati nei fascicoli prelevati in cancelleria, e di quelli ritenuti indispensabili da prelevare negli uffici competenti, ai sensi degli artt. 11, 31 e ss del D.L. 196/2003 sulla privacy, esclusivamente per lo scopo perseguito e comunque nel rigoroso rispetto delle istruzioni impartite dall'autorità giudiziaria.

Porto Sant'Elpidio li 29 aprile 2017

Il C.T.U.

Arch. ~~DANIELE ROSETTANI~~

