

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE e PENALE DI FORLI'

Sez. Fallimentare

FALLIMENTO N° 63/2016

GIUDICE DELEGATO
DOT.SSA BARBARA VACCA

CURATORE FALLIMENTARE
DOT. MAURO CANDUCCI

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con ALLEGATI

relativa

ALL'IMMOBILE n° 5-A

costituito da

LOTTO UNICO

(appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra,

posti in fabbricato condominiale, sito in Montegranaro,

Via Brodolini n° 3)

PERITO STIMATORE NOMINATO

Geom. Massimo Magnani

SOMMARIO

Appartamento con autorimessa, siti in Montegranaro, via Brodolini n° 3

	PREMESSA di IDENTIFICAZIONE DEI BENI RICOMPRESI NELLA MASSA FALLIMENTARE	pag.	3
01	IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI, DATI CATASTALI e CONFINANTI	pag.	4
01.1	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	4
01.2	DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.	6
01.2.1	COMMENTI e CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI art. 29 comma 1 bis L. 52\1985 e s.m.i.	pag.	10
01.3	DATI CATASTALI INDICATI NELLA NOTADI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CORRETTEZZA DEGLI STESSI	pag.	11
01.3.1	COMMENTI	pag.	12
01.4	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag.	12
01.5	RAPPRESENTAZIONE E FOTO	pag.	20
02	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI - RELAZIONE NOTARILE e\o DOC. IPOCATASTALI	pag.	28
02.1	PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO	pag.	35
02.1.1	PROPRIETA'	pag.	35
02.1.2	TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE CON VERIFICHE ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag.	35
02.1.3	COMMENTI	pag.	37
02.1.4	VINCOLI E PATTI DELL'ATTO	pag.	37
03	PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag.	37
04	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.	38
05	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E CONGRUITA' AFFITTO	pag.	38
06	VINCOLI ATTO, PAESISTICI e PRELAZIONI e SIMILI, VINCOLI DI P.R.G.	pag.	39
06.1	VINCOLI PAESISTICI, DI PRELAZIONE e SIMILI	pag.	39
06.2	VINCOLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	pag.	40
06.3	VINCOLI DI PIANO REGOLATORE GENERALE	pag.	41
07	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.	43
08	SPESE CONDOMINIALE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO	pag.	44
09-10	DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE, CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	45
11	PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA'; DESTINAZIONE URBANISTICA; REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA; ALTRE OBBLIGAZIONI	pag.	47
11.1	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'	pag.	47
11.1.1	COMMENTI	pag.	48
11.2	DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. E NORME APPLICABILI	pag.	48
11.3	REGOLARITA' EDILIZIA e CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA L. 47\1985 e s.m.i.	pag.	50
12	SANATORIA EDILIZIA E RELATIVI COSTI	pag.	51
13	ALTRI GRAVAMI (Censo, Livello, Usi Civici e Diritti del Debitore)	pag.	52
14	ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	52
14.1	ESENZIONE OBBLIGO ATTESTAZIONE ENERGETICA	pag.	53
15	AGGIORNAMENTI CATASTALI - CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI	pag.	54
16	VARIAZIONI CULTURALI	pag.	55
17	STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE, DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA	pag.	55
17.1	CRITERI ADOTTATI	pag.	55
17.2	FONTI INFORMAZIONI	pag.	57
17.3	SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.	61
17.4	VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag.	64
17.5	VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE PER LA INTERA E PIENA PROPRIETA'	pag.	66
18	QUOTE SUL BENE; DIVISIBILITA' E VALORI	pag.	67
19	DESCRIZIONE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	pag.	67
20	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.	72
21	ELENCO ALLEGATI	pag.	72
22	NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag.	73

INCARICO e SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto **GEOM. MASSIMO MAGNANI**, con **Studio Professionale in Cesenatico, Viale Roma n° 28**, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di **Forlì-Cesena al n° 1263**, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 17.01.2017 da parte del Curatore Dott. Mauro Canducci con accettazione mediante sottoscrizione del Verbale di Giuramento in data 19.01.2017 avanti al Giudice Delegato Dott.ssa Barbara Vacca, visti i quesiti a cui il Perito Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici ed il **primo sopralluogo in loco** in data **09.03.2017 (solo dall'esterno)** unitamente al Curatore Fallimentare **Dott. Mauro Canducci**, ed al legale rappresentante della società fallita ed il **secondo sopralluogo** degli **esterni ed interni** in data **08.08.2023**, descrivo quanto segue.

PREMESSA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI RICOMPRESI NELLA MASSA FALLIMENTARE

Sono **stati oggetto di stima** della presente procedura fallimentare **numerosi e diversi immobili**, ubicati in parte nel comune di Forlì ed in parte nel comune di Montegranaro (Fermo), come da elenco redatto dal nominato perito stimatore (v. **doc. 01**); **l'immobile che qui ci interessa è quello distinto al progressivo n° 5-A** del citato doc. 01

**01) IDENTIFICAZIONE DEI BENI (OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA),
CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; ...DESCRIZIONE
DEGLI IMMOBILI FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE,
ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI (CON
INSERIMENTO DELLE FOTO PIU' SIGNIFICATIVE NEL CORPO DELLA
PERIZIA)**

IMMOBILE n° 5-A

LOTTO UNICO

01.1) IDENTIFICAZIONE

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

Appartamento al piano primo e autorimessa al piano terra, in Comune di Montegranaro, via Brodolini n° 3, posto all'interno del più ampio fabbricato avente **caratteristiche di condominio, non denominato e fiscalmente non costituito e composto nell'insieme da 6 appartamenti.**

Il condominio dista circa 2,5 Km dal centro storico, preso a riferimento il Municipio.

L'immobile oggetto di stima, è un lotto unico (catastalmente ai fabbricati foglio 17, **particella 854 subalterno 8 appartamento e subalterno 4 autorimessa).**

L'immobile nello specifico risulta così costituito:

appartamento con accesso dal vano scala comune (raggiungibile dalla strada pubblica mediante attraversamento della corte e del loggiato comuni all'intero condominio) e **autorimessa** con accesso da corte e loggiato

comuni (che servono anche per accedere a tutte le altre autorimesse e vani tecnici comuni posti al piano terra); l'accesso alla corte comune avviene direttamente dalla via pubblica.

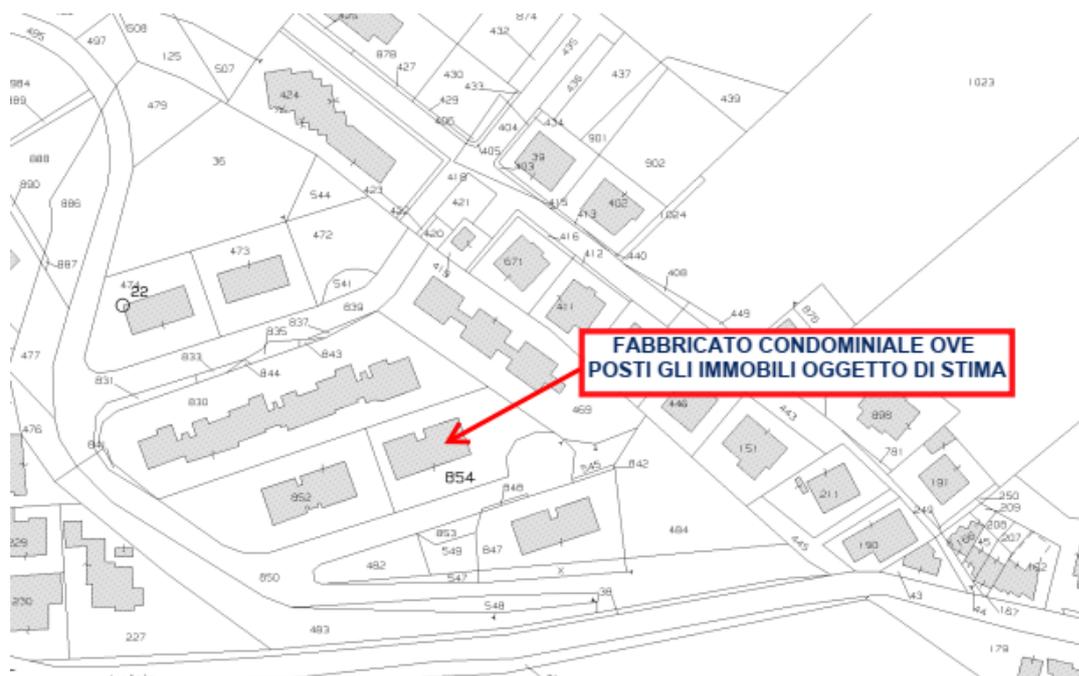
L'immobile è situato in edificio condominiale composto da 6 appartamenti e 6 autorimesse, che si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre al sottotetto, eretto [il condominio] su **lotto di terreno** che ne costituisce il sedime, la corte comune ad altre unità immobiliari (area coperta e scoperta), di complessivi **mq 1.250** catastali.

Il fabbricato condominiale non è dotato di ascensore.

Alla data del sopralluogo (08.08.2023) l'immobile qui trattato si presentava ben identificato ed identificabile; la corte di accesso alle autorimesse risulta delimitata da recinzioni; l'accesso da e per la strada pubblica avviene attraverso il cancello carrabile.

Planimetria catastale rappresentativa

fuori scala



01.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

L'immobile (**appartamento** al piano primo ed **autorimessa** al piano terra posti in fabbricato condominiale) risultano catastalmente distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro, con i seguenti dati censuari:

Foglio 17, particella 854 subalterno 8

Categoria A\2 di classe 4, consistenza di vani 6,5 con superficie totale di mq 121 e superficie totale escluse aree scoperte mq 113, rendita catastale di € 369,27 Via Giacomo Brodolini 3 Lotto 9, piano 1

Foglio 17, particella 854 subalterno 4

Categoria C\6 di classe 3, consistenza di mq 16, rendita catastale di € 38,84 Via Giacomo Brodolini n.3 Lotto 9, piano T

omissis

omissis

oltre alle parti comuni

Foglio 17, particella 854 subalterno 1

B.C.N.C., corte, loggiato, vano scala, vani tecnici quali ex centrale termica, vano autoclave, contatori enel, COMUNI a tutti i sub

Foglio 17, particella 854 subalterno 14

B.C.N.C., sottotetto al piano 4

Foglio 17, particella 854 subalterno 15

B.C.N.C., sottotetto al piano 4

oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero condominio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Montegranaro, con i seguenti dati censuari:

Foglio 17, particella 854, Ente Urbano di mq 1.250

L'immobile confina con ragione appartamento soprastante subalterno 10 e autorimessa al piano terra subalterno 3; parti comuni da più lati (subalterno 1); salvi se altri.

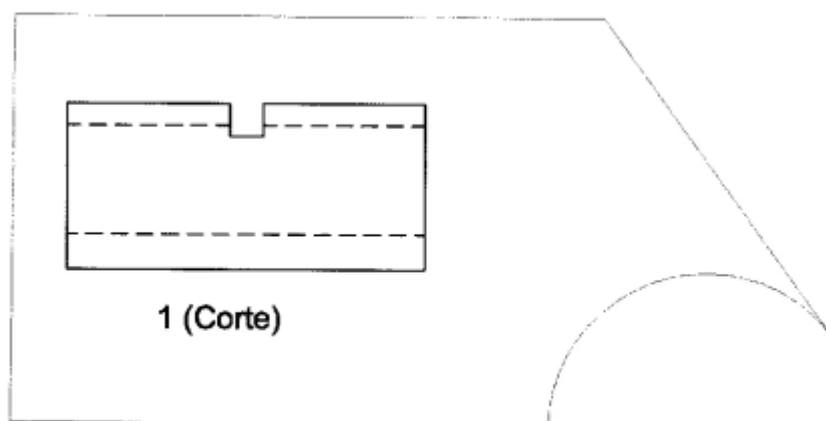
Per l'immobile in questione, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sezione Territorio e per via telematica, risultano richiesti **ed allegati con indicazione alfanumerica del doc. 2, i seguenti documenti:**

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

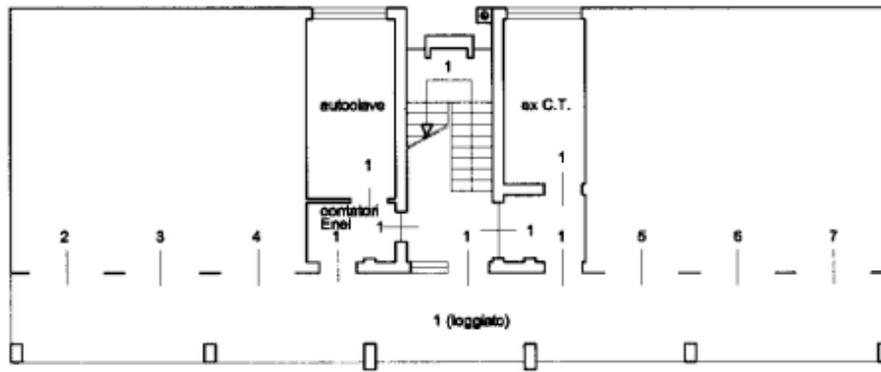
Planimetrie dell'immobile, Quadro Parti Comuni ed elenco subalterni (v. **doc. 02-A**); Mappa catastale con indicato l'ubicazione del fabbricato condominiale (v. **doc. 02-B**); Visure Storiche Fabbricati e Terreni e visura confinanti (v. **doc. 02-C**).

Di seguito, si inserisce la **planimetria catastale ATTUALE dell'immobile pignorato - fuori scala**

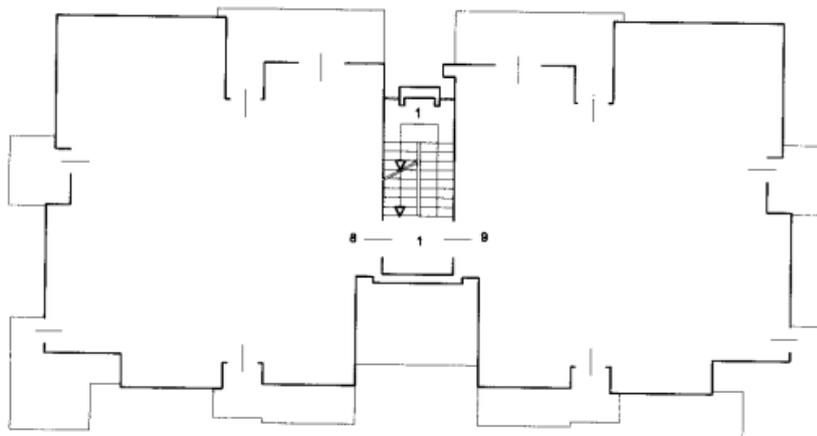
QUADRO PARTI COMUNI



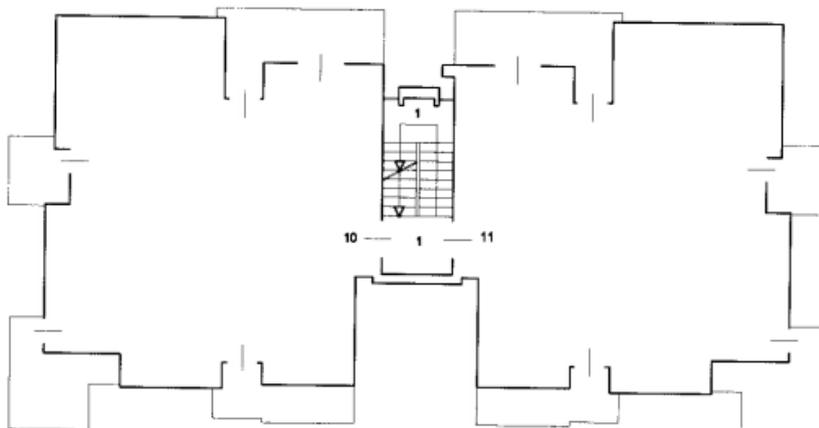
PIANTA D'INSIEME



Piano Terra

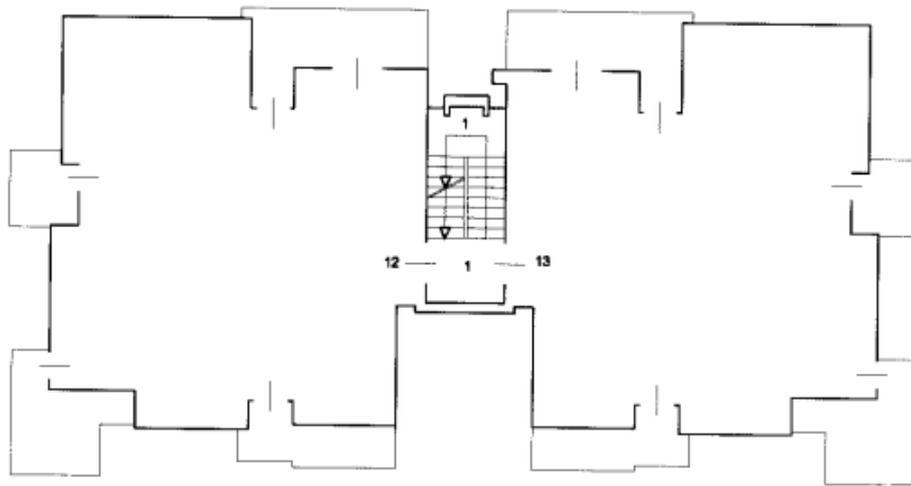


Piano Primo

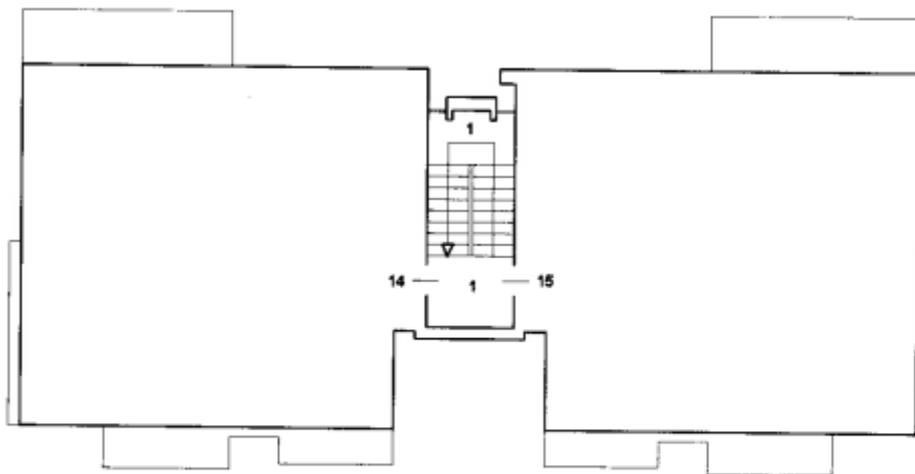


Piano Secondo





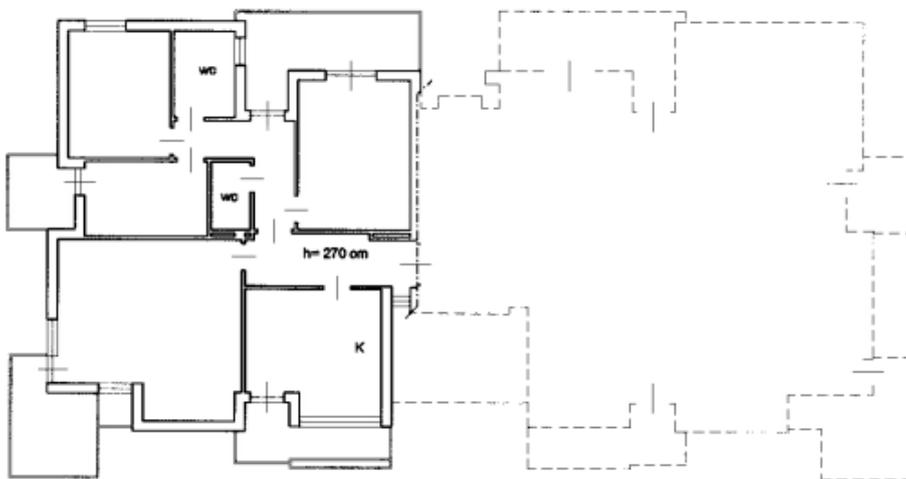
Piano Terzo



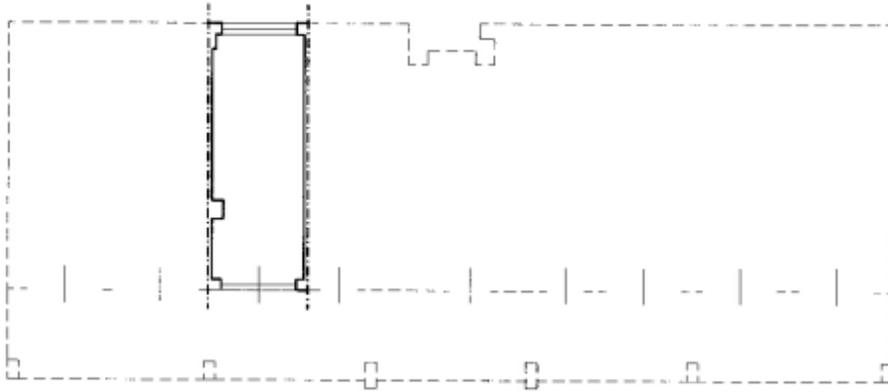
Piano Quarto (soffitte)

PLANIMETRIE APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

fuori scala



Piano Primo - h= 270 cm.



Piano Terra - h= 240 cm.

01.2.1) COMMENTI

Nulla da commentare.

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Le **planimetrie catastali** dell'immobile (subalterni 8 e 4), **risultano aggiornate rispetto allo stato dei luoghi e pertanto non si ravvisa la necessità di aggiornamento delle stesse** che risultano depositate presso l'A.d.E. di Ascoli Piceno, per le quali **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 precisato che** eventuali modifiche riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale.**

01.3) DATI CATASTALI INDICATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CORRETTEZZA DEGLI STESSI

NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO REP. 67/2016 del 07.12.2016, ART. 2003 DEL 29.03.2017

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, **sono corrispondenti a quelli catastali attuali sopra indicati**, che sono:

Comune di Montegranaro, catasto fabbricati,

Foglio 17, particella 854 subalterno 4 [autorimessa]

Foglio 17, particella 854 subalterno 8 [appartamento]

Non risultano riportati per l'immobile, nella Nota al quadro "D" *Ulteriori Informazioni*, i dati del **Catasto Fabbricati** relativi ai **beni comuni agli immobili oggetto di stima (foglio 17, particella 854 sub. 1, sub. 14 e sub 15** come sopra meglio descritti) ed al **Catasto Terreni relativamente alla sola particella su cui sorge l'intero edificio condominiale** (foglio 17, particella 854, E.U. di mq 1.250).

Gli immobili indicati nella **Nota di Trascrizione**, sono **gravati** per i diritti in capo alla società fallita, ovvero per la **intera piena proprietà**.

01.3.1) COMMENTI

La mancata puntuale indicazione nella Nota di Trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, dei **dati catastali** relativi ai **beni comuni del Catasto Fabbricati** (*foglio 17, particella 854 subalterno 1, 14 e 15 tutti b.c.n.c.comuni a tutte le unità*) e della **particella su cui sorge l'intero edificio condominiale** distinta al **Catasto Terreni** (foglio 17, particella 854, E.U. di mq 1.250), a parere dello scrivente, **non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione degli immobili in questione**, in quanto i soli **dati catastali del Catasto Fabbricati, identificano correttamente l'intero immobile**.

La sentenza dichiarativa di fallimento n° 67\2016 e la nota di trascrizione della stessa, non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo della procedura fallimentare.

01.4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

appartamento al piano primo e **autorimessa** al piano terra, in **Comune di Montegranaro, via Brodolini n° 3**, posto all'interno del più ampio fabbricato avente **caratteristiche di condominio**, non denominato e fiscalmente non costituito e composto nell'insieme da 6 appartamenti.

Il condominio dista circa **2,5 Km dal centro storico**, preso a **riferimento il Municipio**.

L'immobile nello specifico risulta così costituito:

appartamento con accesso dal vano scala comune (raggiungibile dalla strada pubblica mediante attraversamento della corte e del loggiato comuni all'intero condominio) e **autorimessa** con accesso da corte e loggiato comuni (che servono anche per accedere a tutte le altre autorimesse e vani tecnici comuni posti al piano terra); l'accesso alla corte comune avviene direttamente dalla via pubblica.

L'immobile è situato in edificio condominiale composto da 6 appartamenti e 6 autorimesse, che si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre al sottotetto, eretto [il condominio] su **lotto di terreno** che ne costituisce il sedime, la corte comune ad altre unità immobiliari (area coperta e scoperta), di complessivi **mq 1.250** catastali.

Il fabbricato condominiale non è dotato di ascensore.

Alla data del sopralluogo (08.08.2023) l'immobile qui trattato si presentava ben identificato ed identificabile; la corte di accesso alle autorimesse risulta delimitata da recinzioni; l'accesso da e per la strada pubblica avviene attraverso il cancello carrabile.

L'intero e più ampio Condominio ha destinazione residenziale.

L'immobile oggetto di stima ha destinazione residenziale
“appartamento” con autorimessa pertinenziale.

L'immobile nello specifico risulta così costituito:

appartamento al **piano primo** avente **altezza utile interna di ml 2,69** ca. Dal vano scala comune si accede all'interno dell'appartamento, composto da disimpegno giorno, cucina-pranzo, dotata di balcone esclusivo,

soggiorno dotato di balcone esclusivo, disimpegno notte, dotato di balcone condiviso con una camera da letto, tre camere da letto di cui una con balcone esclusivo e due bagni (di cui uno cieco ed al momento utilizzato quale ripostiglio).

autorimessa al piano terra avente altezza utile interna di ml 2,40 ca.

Attraversando la corte comune ed il loggiato si accede all' autorimessa formata da un unico ampio vano di forma rettangolare, in fondo al quale è installata la caldaia funzionante a gas metano.

La **superficie lorda dell'immobile ad uso residenziale**, comprensiva quindi della superficie delle murature perimetrali ed interne e con esclusione della scala condominiale è così distinta:

appartamento piano primo interamente ad uso abitativo mq 112,00 ca.

oltre ai balconi (mq 4,60 + 8,32+ 6,95+ 11,22) di complessivi mq 31,09 ca.

autorimessa al piano terra, avente superficie lorda di mq 18,66 ca.

Si segnalano per questo lotto:

Lesioni evidenti nella muratura perimetrale (non portante), dovute presumibilmente all'evento sismico del 2016.

La struttura portante in pilastri e travi in cemento armato, appare, alla vista, in normali condizioni.

Si notano distacchi di piccole porzioni cemento armato dalle solette dei balconi del condominio, ivi comprese quelle dell'appartamento oggetto di stima.

L'intero condominio è abitabile e non risultano all'esperto stimatore provvedimenti in senso diverso da parte del Comune di competenza.

Visto che l'intero fabbricato condominiale necessita di manutenzione alle sue facciate, in quanto la verniciatura esterna presenta tutti i segni della vetustà, sarebbe opportuna nonché necessaria, anche una "ripresa" delle lesioni alle murature perimetrali (non portanti strutturalmente) e delle solette dei balconi.

Dello stato in cui versa l'intero condominio e della necessità di porre in essere le su dette opere manutentive, l'esperto ne terrà conto nella determinazione del valore unitario a metro quadrato.

Le superfici lorde di cui sopra **risultano dedotte dalle planimetrie dell'appartamento e dell'autorimessa**, fornite dal Comune in scala 1:50 ed allegate alla Variante Concessione Edilizia n° 153\80 del 11.10.80 dell'originaria Concessione Edilizia n° 89\79 del 18.04.1980, **sia mediante dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile e sia mediante software CAD.**

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. doc. 03-B.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

I riferimenti di cui sopra, sono meglio individuabili dalle allegate planimetrie dell'immobile, di cui ai successivi citati doc. 03-A e 03-B

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati eseguiti negli anni **dal 1980 al 1983.**

La struttura portante del fabbricato (condominio) è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai orizzontali in laterocemento e balconi in cemento armato, il tutto **realizzato in assenza di normativa sismica.**

In sintesi, le finiture interne, tutte databili alla data di costruzione dell'immobile (anni 1980-1983), in generale da intendersi sufficientemente idonee per un immediato utilizzo del medesimo ed in sufficiente stato di conservazione (salvo previa esecuzione di opere di tinteggiatura e rasatura interne), sono le seguenti:

- ✚ Pavimenti e rivestimenti in ceramica o similare per l'intero immobile, con battiscopa in legno; i balconi sono pavimentati in grès con battiscopa del medesimo materiale.
- ✚ Portone di accesso all'appartamento in legno liscio, di tipo blindato con finitura a trasparente che lascia a vista le venature del legno; porte interne tamburate ed impellicciate con finitura a trasparente che lascia a vista le venature del legno e maniglie in alluminio color bronzo.
- ✚ Gli infissi esterni sono in legno douglas, dotati di vetro termico da 6 mm, con maniglie in ottone color bronzo ed esternamente protetti da avvolgibili in pvc; l'infisso di lato all'ingresso è in alluminio anodizzato color grigio, privo di vetro termico ed avvolgibile esterno.

✚ Sanitari al bagno in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore dotato di box doccia; l'altro bagno, cieco, è attualmente utilizzato a ripostiglio e stante le cose in esso stoccate, è parso NON dotato di sanitari e rubinetti.

✚ Il portone dell'autorimessa è in lamiera verniciata, a doghe orizzontali con avvolgitore a soffitto; internamente è presente altro infisso in alluminio e vetro.

✚ In generale, tutte le finiture sono apparse sufficientemente idonee per il loro immediato utilizzo; si segnala la necessità di tinteggiatura interna con rasatura e manutenzione di protettivo e verifiche del corretto funzionamento degli infissi esterni (protettivo esterno, ferramenta, maniglie, stato di apertura e chiusura ecc.).

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso **si sono notati elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate** con ripristino e sigillatura delle lesioni che si notano nelle murature perimetrali, probabilmente causate dal sisma del 2016 (così è stato riferito dagli occupanti l'immobile).

CANNE FUMARIE

La caldaia, posta nell'autorimessa al piano terra, non è dotata di canna fumaria fino oltre la copertura (pertanto non a norma) mentre nella cucina non si è notata la presenza della canna fumaria di espulsione fumi e vapori, presumibilmente coperta dai pensili.

UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome; i contatori sono posti in vano comune interno (enel ed acqua) mentre i contatori del gas in armadiatura sottostante il loggiato comune.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas metano (caldaia) e termosifoni in ghisa del tipo a piastra privi di valvola termostatica.

La caldaia utilizzata sia per l'impianto di riscaldamento e sia per la produzione di acqua calda sanitaria è alimentata a gas metano.

La caldaia, risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo è stato possibile visionarlo).

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in p.v.c. di colore grigio.

L'impianto TV è condominiale, ma nel balcone vi è una parabola dedicata al solo appartamento.

Non esiste impianto di climatizzazione estiva.

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1983), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati eseguiti nel rispetto delle norme dell'epoca con precisazione che la caldaia risulta di datazione ben più recente; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

L'intero fabbricato condominiale è dotato dell'abitabilità, dalla quale non si può desumere se il sistema smaltimento reflui sia conforme o meno alle norme attuali.

Non è pertanto possibile riferire, se l'intero fabbricato sia o meno allacciato alla fognatura nera comunale, anche se ciò, visto l'ampio insediamento abitativo su cui insiste, pare molto probabile.

Nel caso di interventi da farsi, gli stessi saranno di valenza condominiale.

MILLESIMI

Il fabbricato condominiale **NON è dotato di tabelle millesimali** (così è stato riferito all'esperto dagli occupanti l'immobile).

Il Condominio **NON è fiscalmente costituito** e **NON è dotato** di **Regolamento di Condominio.**

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, successivi citati doc. 04-A e doc. 04-B

01.5) RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

Una compiuta **rappresentazione dell'immobile** oggetto di stima, viene fornita mediante allegazione delle **planimetrie dell'appartamento e dell'autorimessa**, fornite dal Comune **in scala 1:50** ed allegate alla Variante Concessione Edilizia n° 153\80 del 11.10.80 dell'originaria Concessione Edilizia n° 89\79 del 18.04.1980

Le planimetrie dell'immobile, si allegano (**v. doc. 03-A**) unitamente a quelle rappresentative delle superficie (**v. doc. 03-B**).

RILIEVO FOTOGRAFICO

E' stato eseguito anche un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni, oltre alla corte comune di accesso ed oltre agli interni dell'appartamento e autorimessa, che **con relativa didascalia** si allega (**v. doc. 04-A per gli esterni e doc. 04-B per gli interni**)

Alcune foto, più significative, si includono di seguito.

FOTO ESTERNI E PARTI COMUNI

	
<p>VIA BRODOLINI, DI ACCESSO ALL'INTERO FABBRICATO CONDOMINIALE</p>	<p>ACCESSO CARRABILE E VISTA PROSPETTI SUD-EST</p>
	
<p>CORTE COMUNE LATO NORD</p>	<p>PARTICOLARE PORZIONE PROSPETTO NORD, CON LESIONI ALLA MURATURA PERIMETRALE E VISTA DEL DEGRADO DELLA VERNICIATURA ESTERNA</p>
	
<p>PROSPETTO NORD</p>	<p>PARTICOLARE CORTILE A OVEST</p>



PROSPETTO SUD



INGRESSO ALLA SCALA COMUNE DEL CONDOMINIO



**PARTICOLARE INGRESSO PIANO TERRA E SCALA
COMUNE DI ACCESSO AGLI APPARTAMENTI**



CENTRALE IDRICA



VANO CONTATORI ENEL



CONTATORI GAS

FOTO INTERNI



DISIMPEGNO DI INGRESSO, VISTO DALL'INTERNO VERSO IL PORTONE DI INGRESSO



CUCINA-PRANZO



CUCINA-PRANZO



BALCONE ESCLUSIVO DELLA CUCINA-PRANZO



VISTA DAL BALCONE DELLA CUCINA-PRANZO



CUCINA-PRANZO CON VISTA DELLA PORTA DI INGRESSO



SOGGIORNO



SOGGIORNO



PARTICOLARE LESIONE DEL SOLAIO\SOFFITTO CON LE MURATURE ESTERNE ED INTERNE



BALCONE ESCLUSIVO DEL SOGGIORNO



DISIMPEGNO NOTTE



CAMERA DA LETTO 1



CAMERA DA LETTO 1



CAMERA DA LETTO 1



**BALCONE CONDIVISO DALLA CAMERA DA LETTO 1 E
CON ACCESSO ANCHE DAL DISIMPEGNO NOTTE**



**BALCONE CONDIVISO DALLA CAMERA DA LETTO 1 E
CON ACCESSO ANCHE DAL DISIMPEGNO NOTTE**



RIPOSTIGLIO ex bagno



**DISIMPEGNO NOTTE VERSO IL BAGNO E LE CAMERE
DA LETTO 2 E 3**



BAGNO



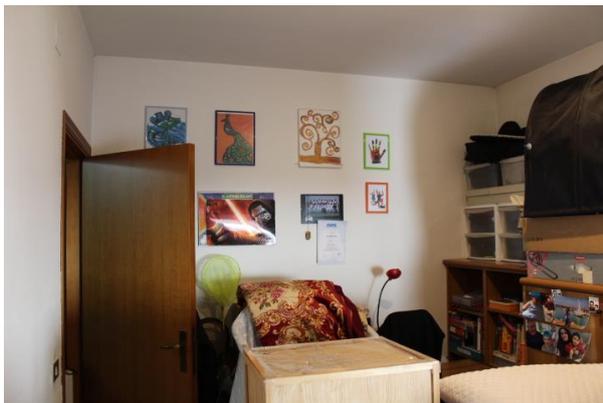
CAMERA DA LETTO 2



CAMERA DA LETTO 2



BALCONE ESCLUSIVO DELLA CAMERA DA LETTO2



CAMERA DA LETTO 3



CAMERA DA LETTO 3



**PARTICOLARE LESIONE MURO ESTERNO ALLA
CAMERA DA LETTO 3**



PARTICOLARE INFISSO ESTERNO (cucina-pranzo)



ACCESSO ALL'AUTORIMESSA



AUTORIMESSA



CALDAIA POSTA NELL'AUTORIMESSA



AUTORIMESSA

02) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto e per la tipicità della procedura, **non risultano eseguite prima d'ora, verifiche presso la Conservatoria.**

Per poter attestare, quali siano i gravami pregiudizievoli sui beni, e quali siano o meno opponibili all'acquirente (Iscrizioni e Trascrizioni) **lo stimatore ha provveduto, avvalendosi di ausiliario** (studio Caldara di Cesena), **a fare la verifica ultraventennale** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, **relativamente ai beni qui oggetto di perizia.**

Fino alla data del 09.05.2017, risultano sui beni le seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli.

Trattandosi di beni, in capo alla soc. fallita **per l'intera e piena proprietà,** **non sono state eseguite ulteriori verifiche** presso la Conservatoria di Forlì, **relative ai comproprietari.**

Si elencano qui di seguito, in ordine cronologico, dalla data meno recente a quella più recente, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sull'immobile.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI fino alla data del 09.05.2017 NON VE NE SONO; IL BENE RISULTA LIBERO da IPOTECHE e/o ALTRE ISCRIZIONI

Riepilogo dati catastali immobile

N.C.E.U. Montegranaro Via Giacomo Brodolini

F.17 n.854/8 p.1 cat.A/2 V.6,5 Sup.Catastale Mq 121 Rendita € 369,27

F.17 n.854/4 p.T cat.C/6 Mq 16 Sup.catastale Mq 19 rendita € 38,84

F.17 n.854/1 p.T-1-2-3-4 b.c.n.c.

F.17 n.854/14 p.4 b.c.n.c.

F.17 n.854/15 p.4 b.c.n.c.

L'elaborato planimetrico non identifica i beni comuni e a quali porzioni sono comuni

N.C.T. Montegranaro

F.17 n.854 ente urbano di Mq 1.250 *pro-quota*

Ditta verificata:

omissis

STORICO

► **Comune di Montegranaro, sede Montegranaro**

ATTENZIONE, dato l'elevato numero di formalita' da consultare la ricerca e' stata effettuata con restrizione al periodo

Trascrizioni a favore:

Art.1948/14-05-1984 Esproprio per causa di pubblica utilita', provvedimento n. 52 del 02-03-1984 reg.to all'Ufficio di Fermo in data 08-05-1984 n.1565 Vol.63 Mod.I

Favore: Comune di Montegranaro

Contro: *omissis*

Con il suddetto provvedimento il Comune e' stato autorizzato ad occupare, permanentemente, i terreni siti in Montegranaro distinti al

F.17 n.36 di mq.9.140

F.17 n.37 di mq.14.610

NCT

Con frazionamento del 01-01-1979 n.1448.900/1979 (in atti dal 18-11-1995)

La p.lla n.37 di mq.14.610 si fraziona originando, fra l'altro, la **n. 37 di mq.1.250**

Con tipo mappale del 20-01-2004 n.175915.1-2/2003

Fra le altre

La p.lla n.37 di mq.1.250 viene sostituita dalla **n.854 ente urbano di mq.1.250**

NCEU

Con costituzione del 28-01-2004 n.162.1/2004

Si costituiscono, fra l'altro, i mappali **n.854/8** e **n.854/4**

Trascrizioni contro:

Art.1669/01-04-2004 Compravendita (vedi sviluppo)

Iscrizioni contro:

Negative

► *omissis*

ATTENZIONE, dato l'elevato numero di formalità da consultare (vendite e annotamenti di restrizione) la ricerca è stata effettuata anche per immobile

Trascrizioni a favore:

Art.1669/01-04-2004 Compravendita,

Dr. Varriale Luciano di Fermo del 25-03-2004 rep. 64355/6169

Il Comune di Montegranaro vende alla società ".....", che acquista, fra gli altri, terreni e fabbricati in Montegranaro Via Brodolini,

NCEU

F.17 n.854/4 cat.C/6 Mq.16

F.17 n.854/8 cat.A/2 V.6,5

Beni comuni non censibili n.854/1-14 e 15

oltre ad altri immobili trattati in altre distinte perizia.

Prezzo complessivo di € 282.463,01 in parte già versato ed in parte pagato con assegni circolari.

Nel titolo si premette che il Comune di Montegranaro, con atto del Notaio Pietro Caserta del 03-04-1980 rep. 989/352 trascritto il 15-10-1985 all'art. 3679 e atto stesso Notaio del 03-04-1980 rep. 990/353 trascritto il 29-09-1981 all'art. 3600, si obbligava a concedere alla "Società Cooperativa Edilizia Giacomo Brodolini tra lavoratori dipendenti e pensionati residenti in Montegranaro a r.l." in diritto di superficie sui terreni in località Vallone distinti, fra l'altro, al F.17 n.37-494-498-506-499-478 e 493; inoltre con atto Notaio Pietro Caserta del 18-07-1980 rep.1249/469 trascritto il 14-10-1982 all'art.3659 il Comune si obbligava a concedere alla

stessa societa' la proprieta' di terreno in localita' Vallone distinto, fra l'altro, al F.17 n.488-490-492-470-471-475-480. La suddetta cooperativa assegnataria dei lotti iniziava il programma costruttivo ed in particolare provvedeva alle edificazioni di alcuni lotti. Il Ministro Segretario di Stato per il Lavoro e la Previdenza Sociale vista la sentenza n.187 del 12-06-1985 con la quale il Tribunale di Fermo dichiarava lo stato di insolvenza della Cooperativa suddetta, ha decretato in data 07-11-1985, la liquidazione coatta amministrativa dell'indicata societa', provvedendo alla nomina dei commissari liquidatori. Dato che il Comune non ha mai provveduto alla stipulazione degli atti definitivi affinche' la Cooperativa predetta potesse acquisire il diritto di superficie per anni 99 e la proprieta' delle aree, la liquidazione coatta amministrativa della societa' ha convenuto il Comune avanti il Tribunale Civile di Fermo per far dichiarare che, con i contratti sopra descritti, si obbliga a trasferire in favore della Cooperativa i terreni suddetti. La societa' "....." e la societa' "....." manifestarono entrambe il proprio interesse all'acquisto di tutti i diritti facenti capo alla liquidazione coatta amministrativa della Cooperativa. Il Ministero delle Attivita' produttive, direzione generale per gli Enti Cooperativi ha disposto l'indizione di una gara tra le societa', e' risultata vincitrice la societa' ".....". Con atto a rogito Notaio Varriale del 31-01-2003 rep. 61755/5473 la L.C.A. della Societa' Cooperativa a r.l. Giacomo Brodolini ha ceduto alla societa' "....." tutti i diritti spettanti in forza degli atti notarili sopra menzionati. Tutto cio' premesso, ora si rende necessario il trasferimento definitivo delle aree, oggetto dei

menzionati atti a rogito Notaio Pietro Caserta da parte del Comune di Montegranaro in favore della società' “.....”

NCEU

Con variazione del 17-11-2004 n.19176.1/2004: variazione di classamento

I mappali **n.854/8** e **n.854/4** si ricaricano variati di classamento

Con variazione del 09-11-2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Fra gli altri, i mappali **n.854/8** e **n.854/4** si ricaricano variati per inserimento superfici catastali

Trascrizioni contro:

Art.6157/29-11-2004 Domanda giudiziale per intervenuta usucapione,

Tribunale di Fermo del 12-11-2004 rep.8241/2004

Favore: *omissis*

Contro: *omissis*

Grava: Porzioni di fabbricato in Montegranaro Via Brodolini distinte al

F.17 n.854/8, n.854/4

Art. 2003/29-03-2017

Sentenza dichiarativa di fallimento,

Tribunale di Forli' del 07-12-2016 rep. 67/2016

Favore: Massa dei Creditori del fallimento

Contro:

Grava fra gli altri,

- Porzioni di fabbricato in Montegranaro, Via Brodolini, distinte al

F.17 n.854/4-8

oltre ad altri immobili oggetto di separate perizie.

Iscrizioni contro:

Negative

L'immobile è libero da ipoteche fino alla data del 09.05.2017

E' stata eseguita dall'esperto una visura per immobili, in aggiornamento dalla data del 09.05.2017 alla data del 14.12.2023

Nulla risulta oltre a quanto sopra già descritto.

Sarà cura del Curatore fallimentare, provvedere alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli prima di porre in vendita l'immobile, che si intende stimato e da vendere libero dai gravami sopra riportati, fatta eccezione per le reciproche servitù di natura condominiale, derivanti dalla tipicità del maggiore fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

I dati catastali indicati nella Nota di Trascrizione della sentenza di fallimento sono corretti e corrispondono a quelli attuali e sopra indicati (v. precedente *Punto 01.3*).

La **Relazione dell'ausiliario visurista integrale e comprensiva anche di altri beni**, le **visure eseguite** presso la Conservatoria di Fermo (per immobili subalterno 4 e 8), **si allegano; la "Relazione" v. doc. 05-A, e la "visura per immobile sub. 8 - appartamento" v. doc. 05-B.**

Trattandosi nel caso di specie, di immobili in capo alla società fallita per la intera e piena proprietà, **non sono state eseguite, ulteriori verifiche in capo ai comproprietari (non ve ne sono).**

02.1) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO ALLA SOCIETÀ FALLITA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA

02.1.1) PROPRIETÀ

I beni risultano per la piena ed intera proprietà in capo alla società fallita.

02.1.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE, IN CAPO ALLA SOCIETÀ FALLITA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla fallita, è il seguente:

A) ATTO di COMPRAVENDITA, a rogito notaio **LUCIANO VARRIALE del 25.03.2004 Rep. 64355\6169** registrato a Fermo in data 01.04.2004 n° 730 Serie 1T e trascritto a Fermo il 01.04.2004 art. 1669

Con l'atto di cui sopra, la società "..... **acquista** dal **COMUNE DI MONTEGRANARO**, fra gli altri, gli immobili che seguono, catastalmente così descritti:

Foglio 17, particella n. 854 sub. 4 cat.C/6 Mq.16

Foglio17, particella n. 854 sub. 8 cat.A/2 V.6,5

oltre ad altri immobili trattati in altre distinte perizia.

Anteriormente il **COMUNE DI MONTEGRANARO**, aveva acquisito la proprietà dell'immobile con:

B) Art.1948/14-05-1984 Esproprio per causa di pubblica utilità', provvedimento n. 52 del 02-03-1984 reg.to all'Ufficio di Fermo in data 08-05-1984 n.1565 Vol.63 Mod.I

Favore: Comune di Montegranaro

Contro:

Con il suddetto provvedimento il Comune e' stato autorizzato ad occupare, permanentemente, i terreni siti in Montegranaro distinti al

F.17 n.36 di mq.9.140; **F.17 n.37** di mq.14.610

Quanto sopra risulta anche dalla lettura della **relazione ultraventennale sui beni** (v. citato allegato doc. 05-A) **relativo alle verifiche effettuate presso la Conservatoria, dalle quali non risultano gravami a carico dell'acquirente** o opponibili ad esso, **fatta eccezione** per il **vincolo di pertinenzialità del garage e per tutti i vincoli all'immobile rinvenuti dalla zonizzazione urbanistica del vigente P.R.G. dell'area su cui sorge l'intero condominio a P.E.E.P. e fatta ulteriormente eccezione** per quanto rinveniente dalle **norme di legge in materia di condominio e dalle reciproche servitù condominiali, se e come esistenti.**

L'atto notarile del 25.03.2004, relativo alla **provenienza dell'immobile** in capo alla società fallita, si allega (v. **doc. 06-A**) **oltre a quanto nell'atto stesso richiamato e precisamente** all'atto del 31.01.2003 (v. **doc. 06-B**), alle Convenzioni citate nell'atto, tutte a rogito del notaio Pietro Caserta (v. **doc. 06-C, 06-D e 06-E**) mentre le **numerose Delibere** citate nell'atto si allegano dall'allegato v. **doc. 06-F e fino** all'allegato v. **doc. 06-S**), anche se, essendo decorsi ben oltre 30 anni dall'avvenuto rilascio dell'abitabilità, ogni vincolo citato nella documentazione allegata appare decaduto, fatta eccezione, forse, per la pertinenzialità dell'autorimessa.

Tutti gli atti sopra indicati, relativi alla copertura del periodo ventennale, sono ulteriormente riscontrabili nella Relazione Ventennale (v. citato doc. 05-A).

02.1.3) COMMENTI

L'immobile è pervenuto con i titoli sopra indicati, dai quali non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione, **fatta eccezione per tutto quanto possa risultare a carico dell'acquirente in riferimento agli allegati dal doc. 06-C e fino al doc. 06-S.**

02.1.4) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di acquisto dell'immobile, sopra meglio descritto, **non risultano** riportati vincoli e/o patti che devono intendersi restare a carico dell'acquirente **salvo** il rispetto delle relative **norme in materia di Condominio**, vista la attuale tipicità dell'edificio ove l'immobile è posto e del **regolamento condominiale** come *pro tempore* in vigore ed approvato dall'Assemblea del Condomino e **fatto salvo tutto quanto** eventualmente risultasse a carico dell'acquirente in riferimento alle richiamate Convenzioni e Delibere di cui all'atto di provenienza del bene, tutte allegate dal doc. 06-C e fino al doc. 06-S.

03) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI

Presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Ascoli Piceno, lo stimatore ha provveduto a richiedere le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima.

Le stesse risultano allegate, vedi citato doc. 02-A unitamente ad altra documentazione catastale.

04) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in *Catasto*, per l'immobile in oggetto non risultano allo stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

05) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE (SE OCCUPATO DA TERZI) DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO..... CONGRUITA' DEL CANONE PREVISTO IN CONTRATTO IN BASE AI CANONI DI MERCATO.....

L'immobile risulta occupato senza titolo da una famiglia composta da tre persone, tutte maggiorenni, che dovrà lasciare libero l'immobile all'acquirente.

Il **canone di locazione mensile** per l'immobile in oggetto, **dedotto** dai **valori medi delle locazioni**, per la zona in cui lo stesso è ubicato, ed in riferimento alla **sua superficie** risulta essere di **€ 400,00 mensili** pari ad **€ 4.800,00 annui**.

06) ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE O DERIVANTI DA CONTRATTI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;

06.1) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Vincoli gravanti sull'immobile, rinvenienti dall'atto che ha conferito la proprietà alla società fallita, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente, non né sono stati rilevati fatto salvo tutto quanto eventualmente risultasse a carico dell'acquirente in riferimento alle richiamate Convenzioni e Delibere di cui all'atto di provenienza del bene, tutte allegare dal doc. 06-C e fino al doc. 06-S

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti antecedenti di compravendita dell'immobile ove è stato costruito l'intero condominio altri vincoli e\o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o in toto l'uso dell'immobile de qua..(regolamenti e simili), fatto salvo, per quanto ulteriormente previsto dalle leggi e Codice Civile in materia di condominio.

06.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso **non risultano diritti di prelazione legale**, comunque desumibili dai documenti succitati ed in possesso dello stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Dal vigente P.R.G., **il terreno su cui risulta costruito l'intero e più ampio condominio, risulta interessato da Unità di Paesaggio ad elevato Valore Paesistico** (art. 58 delle N.T.A.)

Nel successivo *Punto 09-10* si riporteranno più in dettaglio sia la zonizzazione di P.R.G. che i vincoli eventualmente rinvenienti dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'area su cui sorge l'intero fabbricato, non ricade nella perimetrazione del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini di rilievo regionale delle Marche aggiornato ai sensi del DPCM del 14 marzo 2022 (Gazzetta Ufficiale del 10 maggio 2022 e pubblicato nel B.U.R. della regione Marche n° 39 del 12 maggio 2022) e pertanto la detta area, non è classificata a rischio idrogeologico.

06.3) VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Non risultano vincoli particolari di *PRG* o **strumenti urbanistici equivalenti** vigenti, meritevoli di particolare segnalazione, che comunque si possano intendere che *"..resteranno a carico del futuro acquirente;"* **salvo** il rispetto di quanto indicato nelle *Norme Tecniche di Attuazione del PRG* o norme vigenti equivalenti del Comune di Montegranaro, per i futuri interventi edilizi.

Al fine di relazionare compiutamente sul quesito, per il **terreno** qui trattato, le prescrizioni urbanistiche risultano le seguenti:

Il **P.R.G.** risulta approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 03/06/2009, pubblicato nel B.U.R.M. del 24 settembre 2009 e per effetto delle delibera di C.C. n. 43 del 11/06/2010, ad oggetto: "Presenza d'atto grafica/analitica N.T.A. e Zonizzazione P.R.G. alle prescrizioni Provinciali, delibera di Giunta n. 201 del 15/05/2009, l'area su cui sorge l'intero condominio, individuata al **foglio 17 con la particella n. 854**, ricade in Zona "**P.E.E.P.**" Piani di Edilizia Economica e Popolare (sez C3 del P.d.F.) (art. 46 delle N.T.A.) interessata interamente da Unità di Paesaggio di Elevato Valore Paesistico (art. 58 N.T.A.)

Per effetto del P.P.A.R. (Piano Paesistico Ambientale Regionale) l'area in parola non ricade all'interno degli ambiti di tutela derivanti dall'applicazione delle N.T.A. del P.P.A.R.;

Per l'utilizzazione dell'area in parola, valgono le norme di cui agli artt. 26, 27 e 60 (esenzioni) del P.P.A.R.

L'area in oggetto, non ricade nella perimetrazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo Regionale (**P.A.I.**) aggiornato ai sensi del DPCM del 14 marzo 2022 (Gazzetta Ufficiale del 10 maggio 2022 e pubblicato nel B.U.R. della regione Marche n° 39 del 12 maggio 2022).

Si ricorda che per effetto della variante al programma Pluriennale di Attuazione approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 dell'11/02/2010, **l'area in parola è compresa nella perimetrazione quale Zona P.E.E.P.** (Art. 46 delle N.T.A.);

L'area è dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974 n. 64.

Fatto salvo l'ulteriore rispetto delle norme in materia di Codice della strada (ove operante) e della normativa acustica, come da piano comunale a suo tempo approvato con D.C.C. n. 26 del 16/06/2007.

In aggiunta alle suddette destinazioni e note **sono comunque validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura poste da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici**, che se e come esistenti devono intendersi gravare il terreno su cui sorge l'intero condominio o l'immobile qui trattato.

07) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente l'immobile oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque sopra già indicate al *Punto 02*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente, **FATTA ECCEZIONE** per la **Trascrizione Art. 6157/29-11-2004** relativa a **Domanda giudiziale per intervenuta usucapione**, Tribunale di Fermo del 12-11-2004 rep.8241/2004 in favore di e contro gravante le porzioni di fabbricato in Montegranaro Via Brodolini distinte al **Catasto Fabbricati Foglio 17 particella 854 sub. 8 e particella 854 sub. 4 che dovrà essere cancellata prima della vendita dell'immobile dal Curatore Fallimentare.**

L'intero fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, è per sua natura, un Condominio, quindi allo stesso si applicano gli articoli del Codice Civile e le leggi in materia, ivi compreso il rispetto del Regolamento di Condominio *pro tempore* vigente.

08) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.... L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE.... SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI ANTECEDENTI LA DATA DI PERIZIAL'ESISTENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO ;

Per la gestione delle parti comuni, il Condominio che **non risulta fiscalmente costituito**, **NON si avvale** di un amministratore.

Lo stimatore, durante l'ultimo sopralluogo ha richiesto agli occupanti l'immobile senza titolo, informazioni in merito ad eventuali spese condominiali pregresse, per le quali, si interessa un condomino che procede di volta in volta alla suddivisione delle suddette spese.

NON sono risultate spese condominiali pregresse, ma l'esperto non ha una contabile qui da produrre, che accerti ciò.

NON E' DATO SAPERE SE L'INTERO CONDOMINIO SIA O MENO DOTATO DI POLIZZA ASSICURATIVA CONTRO L'INCENDIO E LO SCOPPIO vista l'assenza di un amministratore di condominio "vero e proprio".

Non vi sono in corso **delibere condominiali** in ordine a **lavori straordinari** da eseguire nel condominio.

Le spese condominiali ordinarie fisse annue di gestione e manutenzione, in capo all'immobile oggetto di stima, non sono note allo scrivente, e si riferiscono al corpo scale comune, alla manutenzione presumibile del giardino posto sul lato ovest e poco altro.

NON risultano spese condominiali maturate prima del fallimento rimaste impagate; eventuali spese condominiali relative al periodo che va dalla data del fallimento (dicembre 2016) alla data dell'aggiudicazione, sono da **intendersi a carico della curatela fallimentare.**

Pertanto, per le spese condominiali, **nulla sarà detratto dal valore di stima del singolo immobile** al successivo *Punto 17.4*

Lo stimatore rammenta che, al futuro acquirente, potranno essere addebitate l'annualità pregressa e quella in corso, il tutto ai sensi dell'art 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, comma IV, "*Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.*" ma pare essere una casistica che qui non interessa.

Non risultano Tabelle Millesimale redatte per l'attribuzione dei singoli millesimi di proprietà sulle parti comuni spettanti a ciascuna singola unità immobiliare.

09-10) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....

L'immobile ha **destinazione d'uso residenziale** (appartamento) con relativa **autorimessa pertinenziale.**

Il terreno su cui è eretto l'intero condominio (in catasto terreni **foglio 17 con la particella n. 854**), **nel vigente P.R.G.**, che risulta approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 03/06/2009, pubblicato nel B.U.R.M. del 24 settembre 2009 e per effetto delle delibera di C.C. n. 43 del 11/06/2010, avente ad oggetto: "Presenza d'atto grafica/analitica N.T.A. e Zonizzazione P.R.G. alle prescrizioni Provinciali, delibera di Giunta n. 201 del 15/05/2009", **ricade in Zona "P.E.E.P."** Piani di Edilizia Economica e Popolare (sez C3 del P.d.F.) (art. 46 delle N.T.A.) **interessata interamente** da Unità di Paesaggio di Elevato Valore Paesistico (art. 58 N.T.A.)

Si ricorda che **per effetto della variante** al programma Pluriennale di Attuazione **approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 dell'11/02/2010**, **l'area in parola è compresa nella perimetrazione quale Zona P.E.E.P.** (Art. 46 delle N.T.A.);

In aggiunta alle suddette destinazioni e note **sono comunque validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura poste da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici anche se non specificatamente indicati.**

Per le caratteristiche del bene, ai sensi delle vigenti leggi, **non vi è l'obbligo** di allegazione, al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

11) VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ..... LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI, I VINCOLI DI ZONA.... CONDONABILITA' DEL BENE AI SENSI DI LEGGE... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

11.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

I precedenti edilizi con stralcio delle planimetrie dell'immobile che qui interessa, sono stati richiesti a mezzo pec al Comune di Montegranaro.

Lo stesso Comune, ha inviato sempre via pec i precedenti edilizi con planimetria dell'appartamento e dell'autorimessa.

Il fabbricato risulta essere stato costruito ex novo, mediante rilascio di:

-Concessione Edilizia n° 89\79 del 18.04.1980 prot. n. 3712 avente ad oggetto la *nuova palazzina condominiale Lotto n. 9*

-Concessione Edilizia n° 153\80 del 11.10.1980 prot. n. [non riportato]

Per i titoli di cui sopra, **è stato rilasciato** dal Comune di Montegranaro **il Permesso di Abitabilità in data 04.11.1983**

I **lavori di costruzione** del fabbricato, sono stati indicativamente eseguiti negli anni 1979-1983

La struttura portante del fabbricato (condominio) è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai orizzontali in laterocemento e balconi in

cemento armato (non è dato di conoscere la struttura portante del solaio inclinato di copertura), **realizzata in assenza di normativa sismica.**

I titoli edilizi sopra citati, relativi al fabbricato con relativa *Abitabilità*, si allegano (**v. doc. 07**).

11.1.1) COMMENTI

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia relativa all'immobile oggetto di stima, sarà fatto sulla base del progetto allegato alla **CONCESSIONE EDILIZIA N° 153\80 DEL 11.10.1980** relativa a **VARIANTE** della originaria Concessione Edilizia n° 89\79 del 18.04.1980, il tutto confrontato con lo stato attuale dei luoghi (v. citato doc. 03-A).

11.2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEDOTTA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI e NORME TECNICHE APPLICABILI

Dagli **strumenti urbanistici vigenti**, per il **terreno** sul quale è eretto l'intero fabbricato condominiale ove posti gli immobili oggetto di stima, si rileva che:

Il **P.R.G.** risulta approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 03/06/2009, pubblicato nel B.U.R.M. del 24 settembre 2009 e per effetto delle delibera di C.C. n. 43 del 11/06/2010, ad oggetto: "Presenza d'atto grafica/analitica N.T.A. e Zonizzazione P.R.G. alle prescrizioni Provinciali, delibera di Giunta n. 201 del 15/05/2009, l'area su cui sorge l'intero condominio, individuata al **foglio 17 con la particella n. 854**, ricade in **Zona "P.E.E.P."** Piani di Edilizia Economica e Popolare

(sez C3 del P.d.F.) (art. 46 delle N.T.A.) interessata interamente da Unità di Paesaggio di Elevato Valore Paesistico (art. 58 N.T.A.)

Per effetto del P.P.A.R. l'area in parola non ricade all'interno degli ambiti di tutela derivanti dall'applicazione delle N.T.A. del P.P.A.R.;

Per l'utilizzazione dell'area in parola, valgono le norme di cui agli artt. 26, 27 e 60 (esenzioni) del P.P.A.R.

L'area in oggetto, non ricade nella perimetrazione del Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo Regionale (**P.A.I.**) aggiornato ai sensi del DPCM del 14 marzo 2022 (Gazzetta Ufficiale del 10 maggio 2022 e pubblicato nel B.U.R. della regione Marche n° 39 del 12 maggio 2022).

Si ricorda che per effetto della variante al programma Pluriennale di Attuazione approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 dell'11/02/2010, **l'area in parola è compresa nella perimetrazione quale Zona P.E.E.P.** (Art. 46 delle N.T.A.);

L'area è dichiarata sismica e quindi è soggetta alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974 n. 64.

Fatto salvo l'ulteriore rispetto delle norme in materia di Codice della strada (ove operante) e della normativa acustica, come da piano comunale a suo tempo approvato con D.C.C. n. 26 del 16/06/2007.

In aggiunta alle suddette destinazioni e note **sono comunque validi i vincoli e le prescrizioni di qualsiasi natura posti da Leggi dello Stato, da Leggi Regionali e da Enti Pubblici**, che se e come esistenti devono intendersi gravare il terreno su cui sorge l'intero condominio o l'immobile qui trattato.

Lo stralcio del P.R.G. vigente, con indicato il fabbricato condominiale, unitamente allo Stralcio del PAI, si allegano (v. **doc. 08**).

11.3) REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame del progetto allegato alla **CONCESSIONE EDILIZIA N° 153\80 DEL 11.10.1980** relativa a **VARIANTE** della originaria Concessione Edilizia n° 89\79 del 18.04.1980, **confrontata con lo stato di fatto dei locali, non sono emerse difformità edilizie** relativamente all'immobile esaminato (appartamento con autorimessa).

✓ Ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 21 giugno 1980 n. 380, NON SONO considerate difformità, quelle relative alle superfici, misure interne ed esterne e le altezze, che non eccedano il 2% di quelle rappresentate in progetto.

✓ **Fatto salvo se altro**, possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

Oltre quanto sopra indicato, dal sopralluogo eseguito non sono emerse per l'immobile ulteriori particolari meritevoli di segnalazione.

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati.**

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile oggetto di stima e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

12) IN CASO DI OPERE ABUSIVE... CONTROLLO POSSIBILITA' DI SANATORIA PRECISANDONE I COSTI.... ISTANZE DI SANATORIA GIA' PRESENTATE ED IN CORSO DI PROCEDIMENTO ED I COSTI DI DEFINIZIONE.... VERIFICA SE POSSIBILE SANATORIA AI SENSI ART. 40 L. 47\85 e s.m.i. OVVERO ART. 46 c. 5 D.P.R. 380\2001 PRECISANDONE I COSTI.

Nulla da riferire in tal senso vista la conformità edilizia dell'immobile in questione.

ISTANZE DI SANATORIA IN CORSO

Non ne sono risultate allo scrivente, in quanto non necessarie.

POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' AI SENSI ART. 40 comma sesto L. 47\85 ovvero ART. 46 comma quinto D.P.R. 380\2001

Non vi è la necessità di richiedere sanatorie.

NON VI SONO ragioni di credito nei confronti della società fallita, per l'immobile in oggetto, in quanto il medesimo è privo di iscrizioni ipotecarie e quindi l'articolato del titolo, **non risulterebbe applicabile al caso di specie.**

**OGNI ONERE SUCCESSIVO ALL'ACQUISTO, ANCHE SE QUI
NON ESPRESSAMENTE PREVISTO O INDICATO O
QUANTIFICATO NEI COSTI** (e quindi non detratto dal valore
dell'immobile al successivo *Punto 17.4 e 17.5*), **DEVE INTENDERSI
ESCLUSIVAMENTE A TOTALE CARICO DELL'ACQUIRENTE, in
riferimento a tutto quanto sopra descritto.**

***13) GRAVAMI SUL BENE, DA CENSO, LIVELLO O USO
CIVICO... AFFRANCAZIONE DI TALI PESI.... SE IL
DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETA' ovvero
DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI..***

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed i **diritti della
società fallita sul bene, sono per la intera e piena proprietà.**

***14) VERIFICHI PER I FABBRICATI, SE L'IMMOBILE E'
GIÀ DOTATO DELLA ATTESTAZIONE DELLA
PRESTAZIONE ENERGETICA; OVE IL FABBRICATO
NON FOSSE DOTATO DI A.P.E., LO STIMATORE
PROVVEDERERA' A PREDISPORRE..... LA SUDETTA
ATTESTAZIONE...***

L'immobile **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione
Energetica.

L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione
del citato Attestato, che si allega (v. **doc. 09**)

L'Attestato è stato redatto in data **01.12.2023** prot. n° **1468249|01/12/2023|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17** del **01.12.2023** ed è quindi valida fino al 01.12.2033. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "F" EP 222,17 kWh\m²\anno**
L'Attestato sarà consegnato successivamente dall'Esperto, in duplice originale, al Curatore Fallimentare.

14.1) OVE L'IMMOBILE O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. EX ART. 3 COMMA 3 DEL D.LGS. 192\2005 (non modificato "parte de qua" dalla normativa sopravvenuta) E PRECISAMENTE box, cantine e simili ...NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA

Nel caso di specie, **per l'appartamento, vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica** quando si debba procedere alla vendita del medesimo, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del d. lgs. 192\2005.

Per quanto attiene **all'autorimessa, accatastata autonomamente subalterno 4, è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato** ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera e) del d. lgs. 192\2005.

L'autorimessa (catastalmente C\6) **risulta esente** dall'obbligo anche ai sensi delle **Linee Guida nazionali** approvate con d.m. 26.06.2009 e successivamente modificate ed **integrate dal Decreto Interministeriale 26**

giugno 2015 “Appendice A – Casi di esclusione dall’obbligo di dotazione dell’APE”, sono esclusi dall’obbligo di dotazione dell’attestato di prestazione energetica i seguenti casi [...]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali **box, cantine, autorimesse** [..]”

15) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL’ACCATASTAMENTO..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL’ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94....

L'immobile risulta correttamente accatastato in coerenza con il progetto architettonico approvato e con lo stato dei luoghi. La planimetria catastale dell’immobile richiesta al *catasto* di Ascoli Piceno, è stata allegata (v. citato doc. 02-A).

16) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI..... OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA' PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI...

Nulla è stato rilevato in tal senso (variazioni colturali) trattandosi di fabbricato.

Non sono state eseguite dall'Esperto variazioni catastali ai terreni.

17) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, INDICANDO I CRITERI ADOTTATI PER LA STIMA E TENENDO CONTO DEI DATI ACQUISITI.

17.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto **" più probabile valore di mercato "** eseguito per comparazione diretta.

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso di appartamento con autorimessa pertinenziale**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (condominio costruito da circa 40 anni, sul quale sono ragionevolmente da prevedere nel breve periodo, lavori di opere di manutenzione straordinaria alle facciate esterne) e del singolo immobile oggetto di stima già descritto in precedenza (stato di conservazione

sufficiente con elementi di finitura databili all'epoca di costruzione, con dotazione di tutti gli impianti tecnologici necessari funzionanti; la caldaia è apparsa di installazione ben più recente rispetto all'epoca costruttiva dell'intero condominio); internamente l'appartamento e l'autorimessa non presentano carenze tali da impedirne un immediato utilizzo (salvo per alcune necessarie manutenzioni, imbiancatura e rasatura, ecc.) e risulta finito come già in precedenza meglio già descritti al precedente *Punto 01.4*

Per gli impianti, lo stimatore non ne ha attestato la conformità (v. precedente *Punto 01.4* parte finale), visto che gli stessi non sono dotati della Dichiarazione di Conformità o di Rispondenza, rilasciate da idonea ditta installatrice.

Si terrà inoltre conto del contesto della zona (zona periferica del Comune) con ubicazione del condominio in un contesto di già costruito a destinazione prevalentemente residenziale, che **dista dal centro storico di Montegranaro** (preso a riferimento il Municipio) **2,5 km** ca.

Il fabbricato condominiale è isolato; l'accesso alle autorimesse è garantito da passo carraio su via Brodolini, munito di cancello carrabile.

Si dovrà inoltre tenere conto della collocazione nel contesto dell'abitato (edificio isolato), della vetustà (di circa 40 anni), della **struttura portante** (pilastri e travi in cemento armato e solai in laterocemento) **realizzata NON in presenza di normativa antisismica.**

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile "normale" rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale, discreto, ottimo) e rapportata ad immobili aventi medesima caratteristica e destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, sarà senz'altro determinato in riferimento alla superficie commercialmente vendibile e regolare, come risultante dal progetto architettonico approvato, che di seguito sarà calcolata.

17.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

FONTI DIRETTE DELLO STIMATORE

Trattandosi di un immobile, posto in una località, sulla quale lo stimatore non ha fino ad ora avuto modo di stimare degli immobili (fatta eccezione per tutti gli altri già stimati per la presente procedura fallimentare), **non vi sono** fonti informative sufficientemente già note.

Lo stimatore farà quindi riferimento alle informazioni assunte in loco dallo stesso, come di seguito meglio descritto.

ASSUNZIONE DI INFORMAZIONI

Per il caso in esame, lo scrivente ha interpellato **due agenzie immobiliari** che operano da numerosi anni nel Comune di Montegranaro e **tre colleghi** che **svolgono tutti la professione da oltre 30 anni con esperienza anche**

nell'ambito estimativo immobiliare (case, appartamenti e terreni); dal colloquio intercorso, lo scrivente ha **potuto comprendere che tutti i soggetti interpellati hanno una buona cognizione dei valori di mercato del Comune di Montegranaro**; dovendo stimare per la società fallita in questa sede, solo dei fabbricati (appartamento con autorimessa), **lo stimatore ha chiesto a tutti i soggetti interpellati, tutte le informazioni relative all'immobile oggetto di stima.**

Per l'immobile oggetto di stima, sono state date tutte le informazioni necessarie, si è valutato il suo stato oggettivo di conservazione e si è fatto riferimento anche alla attuale zonizzazione del P.R.G. vigente, cioè la zona P.E.E.P. sulla quale insiste il più ampio ed intero fabbricato, anche se, essendo decorsi oltre 40 anni dalla sua ultimazione, pare potersi ritenere che lo stesso possa essere oggi compravenduto a libero mercato.

Dalle informazioni assunte, per l'immobile in questione, si sono ricavati i seguenti valori:

1) AGENZIA IMMOBILIARE n° 1

Valore minimo €\mq 900,00 e massimo €\mq 1.000,00

Valore medio €\mq 950,00

2) AGENZIA IMMOBILIARE n° 2

Valore minimo €\mq 800,00 e massimo €\mq 900,00

Valore medio €\mq 850,00

3) COLLEGA STIMATORE n° 1

Valore minimo €\mq 700,00 e massimo €\mq 900,00

Valore medio €\mq 800,00

4) COLLEGA STIMATORE n° 2

Valore minimo €\mq 850,00 e massimo €\mq 1.000,00

Valore medio €\mq **925,00**

5) COLLEGA STIMATORE n° 3

Valore minimo €\mq 750,00 e massimo €\mq 950,00

Valore medio €\mq **850,00**

Tutti i soggetti interpellati hanno tenuto conto dello stato di conservazione esterno del condominio correttamente illustrato loro dall'esperto.

MEDIA DEI VALORI DA INFORMAZIONI ASSUNTE

relativi all'unità di misura metro quadro lordo.

Tenuto preliminarmente conto che i valori assunti e sopra indicati, hanno uno *scarto* minimo fra di loro e quindi da ritenersi tutti affidabili ai fini della stima (non vi sono valori assunti ritenuti dallo scrivente con uno *scarto* significativo rispetto agli altri, pertanto da non considerare ai fini della media), si può ricavare il **valore unitario medio** relativo all'immobile oggetto di stima, che risulta:

(Valore 1) €\mq 950,00 + valore 2) €\mq 850,00 + valore 3) €\mq 800,00 +
valore 4) €\mq 925,00 + valore 5) €\mq 850,00) : 5 = **€\mq 875,00**

VALORI OMI

I valori O.M.I. di riferimento sono relativi alla zona del Comune della ***Fascia*** \zona: Periferica \PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE

I valori indicati in tabella O.M.I., relativi ad appartamenti ed in stato di conservazione NORMALE, vanno da un **minimo di €\mq 860,00** ad un **massimo di €\mq 1.150,00** così ad avere una **media dei valori di €\mq 1.005,00**

Tale media risulta superiore al valore assunto, ma la stessa (OMI) non tiene certamente in conto delle opere di straordinaria manutenzione di cui necessitano le facciate perimetrali esterne dell'intero condominio.

La differenza in percentuale, fra il valore assunto e quello medio dato dall'A.d.E. di Ascoli Piceno, indicativamente rappresenta la quota parte dei lavori necessari al condominio spettante al futuro acquirente.

VALORE FINALE UNITARIO A METRO QUADRATO DI RIFERIMENTO

Da quanto sopra, lo stimatore può determinare e stabilire il congruo valore unitario medio, per metro quadrato di superficie commercialmente vendibile (superficie lorda dell'immobile), tenuto conto dei doverosi riferimenti fin qui espressi.

Come sopra riferito il valore da applicare al caso di specie sarà da intendersi pari ad **€\mq 875,00**

17.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

DEFINIZIONI e SISTEMI di MISURAZIONE ADOTTATI

A livello nazionale, **criteri di misurazione univoca** sono richiamati nella norma **UNI 11612\2015**

Per ***superficie commerciale*** si intende una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La ***determinazione delle consistenze*** è data da un rapporto che deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

I ***rapporti mercantili superficiali*** sono i rapporti fra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

Il rapporto mercantile, può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. **I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche del mercato.**

I rapporti mercantili, detti anche di *ragguaglio delle superfici*, **di seguito espressi, tengono primariamente in conto**, ove puntualmente previsti, **di quelli indicati dal Sistema Italiano di Misurazioni –SIM–**, trattandosi di **metodologia di determinazione delle consistenze**, prevista nella **NORMA UNI 11612\2015**, al **punto 5.6 Redazione del rapporto di valutazione sottopunto VI Determinazione delle consistenze.**

Le superfici principali, saranno **dedotte mediante l'applicazione del Sistema Italiano di Misurazioni – SIM**; lo stesso dicasi **per quelle secondarie o accessorie**, oggetto di ragguaglio, **laddove puntualmente indicate dal SIM**, mentre ove non puntualmente indicate, il coefficiente di ragguaglio sarà **dedotto per analogia** o in **riferimento alle consuetudini del mercato immobiliare locale**.

Il **criterio adottato dal Sistema Italiano di Misurazioni (SIM)** comporta la determinazione delle **superfici costituite dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e di $1/2$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.**

Le superfici delle singole porzioni saranno di seguito calcolate **al lordo delle murature** come previsto per gli immobili dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM) e dalle normative valutative europee (European, Valuation, Standards –EVS). Nel caso di specie, la superficie come di seguito calcolata, dagli EVS viene definita *Superficie Esterna Lorda –SEL* che rappresenta *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt 1,50 dal piano pavimento.*

La superficie commerciale dell'immobile, sarà di seguito **calcolata in modo analitico** e con l'applicazione dei relativi coefficienti dei rapporti mercantili o anche detti di "ragguaglio", in riferimento alle singole destinazioni d'uso delle varie porzioni del medesimo.

TIPOLOGIA DELLE MISURAZIONI ESEGUITE e

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO

Trattandosi di **immobile ad uso residenziale** (appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra), **il parametro** che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la **superficie dello stesso, computata al lordo delle murature**, cd. "**superficie commerciale**" desunta da misurazioni effettuate sia in loco e sia sulla planimetria NON quotata, dell'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla CONCESSIONE EDILIZIA N° 153\80 DEL 11.10.1980 relativa a VARIANTE della originaria Concessione Edilizia n° 89\79 del 18.04.1980, **NON quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato originario in **scala indicativa 1:50** (v. citato doc. 03-B)

Le superfici come in seguito dettagliate, possono essere suscettibili di variazioni, pertanto **alla verifica** delle stesse, **visto l'allegato di cui sopra, si rimanda anche l'acquirente.**

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile, già indicate al precedente *punto 02.4 –descrizione dell'immobile-* e meglio anche desumibili nelle planimetrie citati doc. 03-A, doc. 03-B, saranno *ragguagliate* nella Tabella che segue, in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
APPARTAMENTO PIANO PRIMO H= ML 2,70 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 112,00		MQ 112,00	1,00	112,00
BALCONI PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 4,60 + 8,32 + 6,95 + 11,22 = MQ 31,09		MQ 31,09	0,30	9,33
AUTORIMESSA PIANO TERRA H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 18,66		MQ 18,66	0,50	9,33
TOTALE PARZIALE					130,66
INCIDENZA PARTI COMUNI	VANO SCALA, AMPIA CORTE, LOGGIATO QUANTIFICATA IN PERCENTUALE DEL 3% RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE = MQ 130,66 x0,03= MQ 3,92		MQ 3,92	1,00	3,92
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					+ 0,42
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					135,00

17.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DELL'INTERA E PIENA PROPRIETA'

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 17.2

L'immobile risulta in capo alla società fallita, per la intera e piena proprietà.

Stante quanto fin qui relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato che per l'immobile si ricava è il seguente:

Superficie commerciale mq 135,00 x €/mq 875,00 = **€ 118.125,00**

+DEDUZIONE COSTI per SANATORIE EDILIZIE

Non vi sono sanatorie da fare.

+DEDUZIONE in riferimento allo STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario come espresso al precedente *punto 17.2* ha già tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti, quindi nessuna deduzione deve essere apportata in tal senso.

+DEDUZIONE in riferimento allo STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato senza titolo. La famiglia che occupa attualmente l'immobile, lo dovrà lasciare libero all'acquirente, pertanto **nulla si deve dedurre** dal valore di stima, **per lo stato di possesso.**

+DEDUZIONE in riferimento a VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Per l'immobile in oggetto non ne sono stati riscontrati.

+DEDUZIONE in riferimento alle SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

NON sono risultate spese condominiali pregresse insolute, come anche affermato dalla famiglia occupante l'immobile in sede di sopralluogo. L'intero condominio composto da 6 appartamenti NON è dotato di Amministratore condominiale ed il condominio non risulta fiscalmente costituito. Pertanto qui **nulla da dedurre** dal valore dell'immobile.

+DEDUZIONE in riferimento all'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

DEL BENE VENDUTO

Tale **deduzione forfetaria del 10% sul valore finale**, sarà quantificata nell'apposita tabella che segue.

17.5) VALORE FINALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Stante tutte le considerazioni sopra descritte, *il più probabile valore di mercato* dell'immobile **già dedotto il 10%** per l'assenza della garanzia per vizi, ammonta ad **€ 106.000,00** dicensi euro centoseimila/00 come meglio risulta dal conteggio nella Tabella che segue.

RIEPILOGO

(VALORE INIZIALE E DEDUZIONI)

Prog.	DESCRIZIONE	IMPORTO in €	NOTE
1	Valore dell'immobile	+ 118.125,00	
2	Deduzione costi per sanatorie appartamento	0	
3	Deduzioni per stato d'uso e manutenzioni	0	
4	Deduzioni per stato di possesso	0	
5	Deduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	0	
6	Deduzione per spese condominiali in corso	0	
	VALORE FINALE	+ 118.125,00	
7	Deduzione 10% forfetaria per assenza garanzia vizi calcolata sul valore finale (€ 118.125,00 x 0,10 = € 11.812,50)	- 11.812,50	
	VALORE DI STIMA	106.312,50	
	ARROTONDAMENTO in MENO	-312,50	
	VALORE FINALE DI STIMA arrot.	<u>106.000,00</u>	

18) NELL'IPOTESI IN CUI IL FALLIMENTO SIA TITOLARE DI UNA O PIÙ QUOTE.... ACCERTI IL NOMINATIVO DEGLI ALTRI COMPROPRIETARI... VALUTI LA COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE..... PREDISPONGA UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE.....COSTO OPERE NECESSARIE ALLA DIVISIONE E QUANTIFICAZIONE EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO.....

Nel caso di specie, la titolarità del fallimento è per **la intera e piena proprietà dell'immobile.**

19) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

INTERA e PIENA PROPRIETA' sul seguente immobile:

appartamento al piano primo e **autorimessa** al piano terra, in **Comune di Montegranaro, via Brodolini n° 3**, posto all'interno del più ampio fabbricato avente **caratteristiche di condominio**, non denominato e fiscalmente non costituito e composto nell'insieme da 6 appartamenti.

Il condominio dista circa **2,5 Km dal centro storico**, preso a **riferimento il Municipio.**

L'immobile nello specifico risulta così costituito:

appartamento con accesso dal vano scala comune (raggiungibile dalla strada pubblica mediante attraversamento della corte e del loggiato comuni all'intero condominio) e **autorimessa** con accesso da corte e loggiato

comuni (che servono anche per accedere a tutte le altre autorimesse e vani tecnici comuni posti al piano terra); l'accesso alla corte comune avviene direttamente dalla via pubblica.

L'immobile è situato in edificio condominiale composto da 6 appartamenti e 6 autorimesse, che si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre al sottotetto, eretto [il condominio] su **lotto di terreno** che ne costituisce il sedime, la corte comune ad altre unità immobiliari (area coperta e scoperta), di complessivi **mq 1.250** catastali.

Il fabbricato condominiale non è dotato di ascensore.

Alla data del sopralluogo (08.08.2023) l'immobile qui trattato si presentava ben identificato ed identificabile; la corte di accesso alle autorimesse risulta delimitata da recinzioni; l'accesso da e per la strada pubblica avviene attraverso il cancello carrabile.

L'intero e più ampio Condominio ha destinazione residenziale.

L'immobile oggetto di stima ha destinazione residenziale
“appartamento” con autorimessa pertinenziale.

L'immobile nello specifico risulta così costituito:

-appartamento al piano primo avente altezza utile interna di ml 2,69 ca. Dal vano scala comune si accede all'interno dell'appartamento, composto da disimpegno giorno, cucina-pranzo, dotata di balcone esclusivo, soggiorno dotato di balcone esclusivo, disimpegno notte, dotato di balcone condiviso con una camera da letto, tre camere da letto di cui una con balcone esclusivo e due bagni (di cui uno cieco ed al momento utilizzato quale ripostiglio).

-autorimessa al piano terra avente altezza utile interna di ml 2,40 ca.

Attraversando la corte comune ed il loggiato si accede all'autorimessa formata da un unico ampio vano di forma rettangolare, in fondo al quale è installata la caldaia funzionante a gas metano.

La **superficie lorda** dell'immobile ad uso residenziale, comprensiva quindi della superficie delle murature perimetrali ed interne e con esclusione della scala condominiale è così distinta:

appartamento piano primo interamente ad uso abitativo mq 112,00 ca.

oltre ai balconi (mq 4,60 + 8,32+ 6,95+ 11,22) di complessivi mq 31,09 ca.

autorimessa al piano terra, avente superficie lorda di mq 18,66 ca.

Le superfici lorde di cui sopra risultano dedotte dalle planimetrie dell'appartamento e dell'autorimessa, fornite dal Comune in scala 1:50 ed allegate alla Variante Concessione Edilizia n° 153\80 del 11.10.80 dell'originaria Concessione Edilizia n° 89\79 del 18.04.1980, **sia mediante dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile e sia mediante software CAD.**

Le superfici lorde come sopra indicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa v. doc. 03-B.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

I riferimenti di cui sopra, sono meglio **individuabili dalle allegate planimetrie** dell'immobile, di cui ai citati doc. 03-A e 03-B.

I lavori di costruzione del fabbricato sono stati eseguiti negli anni **dal 1980 al 1983**.

La struttura portante del fabbricato (condominio) è costituita da pilastri e travi in cemento armato con solai orizzontali in laterocemento e balconi in cemento armato, il tutto **realizzato in assenza di normativa sismica**.

Per le finiture interne si rimanda integralmente al *Punto 01.4*

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso **si sono notati elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate** con ripristino e sigillatura delle lesioni che si notano nelle murature perimetrali, probabilmente causate dal sisma del 2016 (così è stato riferito dagli occupanti l'immobile).

IMPIANTI

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1983), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati eseguiti nel rispetto delle norme dell'epoca con precisazione che la caldaia risulta di datazione ben più recente; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti** se e come esistenti, in questa sede l'Esperto **ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'**.

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità”** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Si rimanda integralmente al *Punto 01.4*

MILLESIMI

Il fabbricato condominiale **NON è dotato di tabelle millesimali** (così è stato riferito all'esperto dagli occupanti l'immobile).

Il Condominio **NON è fiscalmente costituito** e **NON è dotato** di **Regolamento di Condominio.**

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e finiture interne, al rilievo fotografico, citati doc. 04-A e doc. 04-B

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere locato al **canone mensile di € 400,00 pari ad € 4.800,00 annui.**

20) PRECISI SE GLI IMMOBILI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

Vista la peculiarità dell'immobile, lo stesso potrà essere venduto in unico lotto.

21) ALLEGATI - IMMOBILE n° 5-A

COME DA ELENCO CHE SEGUE:

DOC. 01) ELENCO IMMOBILI OGGETTO DEL FALLIMENTO

DOC. 02) PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO E AUTORIMESSA, QUADRO PARTI COMUNI ed ELENCO SUBALTERNI; MAPPA CATASTALE; VISURE CATASTALI STORICHE FABBRICATI e CONFINANTI;

DOC. 03) PLANIMETRIE APPARTAMENTO ED AUTORIMESSA DEDOTTE DAL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 153\80 DEL 11.10.1980 con PLANIMETRIA RAPPRESENTATIVA DEL CALCOLO DELLE SINGOLE SUPERFICI;

DOC. 04) RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI e PARTI COMUNI E DEGLI INTERNI; FOTO TUTTE CON DIDASCALIA;

DOC. 05) VISURE ALLA CONSERVATORIA FINO ALLA COPERTURA DEL VENTENNIO (eseguite IN PARTE mediante incarico ad ausiliario ed IN PARTE direttamente dall'esperto in aggiornamento fino al 14.12.2023), RELATIVE ALL'IMMOBILE TRATTATO, AL FINE DI POTER INDICARE E DECRIVERE L'OGGETTO, DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE;

DOC. 06) ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA (atto compravendita del 25.03.2004) oltre ALLA CORPOSA DOCUMENTAZIONE RICHIAMATA NELL'ATTO STESSO;

DOC. 07) PRECEDENTI EDILIZI e ABITABILITA';

DOC. 08) STRALCIO DEL P.R.G. e RISCHIO IDROGEOLOGICO;

DOC. 09) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

22) NOTE FINALI COMUNI

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stimatore;
- Lo stimatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Lo stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Cesenatico lì 12 gennaio 2024

Con osservanza.

Il perito stimatore

Geom. Massimo Magnani