



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

110/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF:CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTE URANO via Trento 10, quartiere Zona B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, della superficie commerciale di **245,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 1 - Casa indipendente suddivisa in due appartamenti, uno al PT (sub 6) e l'altro al P1 con soffitta al P2 (sub 7), Garage al PS1 (sub 1) con corte pertinenziale e porzione di area urbana (sub 5). L'edificio, costruito nel 1965, è ubicato in zona centrale e residenziale lungo via Trento n. 10 del Comune di Monte Urano.

La zona, distante circa un chilometro dal centro cittadino, è caratterizzata da costruzioni abitative di n.2/3 piani adiacenti o singole con ingressi autonomi e diretti lungo la strada comunale.

La zona è fornita di servizi, come le scuole, i negozi al dettaglio, la farmacia, lo Stadio. A circa 1 chilometro c'è la Strada Faleriense, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi ed a circa 10 km c'è il casello autostradale dell'A14 di Porto Sant'Elpidio.

Il Corpo A, oggetto della presente perizia, è costituito dai **due Appartamenti**, collocati uno al PT (sub 6) e l'altro al P1 con soffitta al P2 (sub 7). L'ingresso è unico posto lungo via Trento al civico 10 e si accede direttamente sul disimpegno posto al centro della prima abitazione. Il secondo appartamento è accessibile solo passando lungo la scala posta nell'abitazione del PT. Pertanto i due appartamenti nello stato di fatto sono collegati come un'unica abitazione.

Accessori del Corpo A, oggetto della presente perizia, è costituito da un **Garage** posto al PS1 (sub 1) circondato da corte pertinenziale e porzione di **area urbana** (sub 5) accessibile autonomamente e non collegato internamente alle abitazioni dei piani fuori terra.

1- L'appartamento al PT, individuato catastalmente al foglio 9, particella 307, sub 6 ha una SUL 103,00 mq ed altezza interna 3,00 ml. Si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno, bagno, n. 2 camere, scala di collegamento al P1 e balcone con una superficie complessiva di 9,00 mq.

2- L'appartamento al P1, individuato catastalmente al foglio 9, particella 307, sub 7 ha una SUL 103,00 mq ed altezza interna 3,00 ml. Si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno, bagno, n. 2 camere, scala di collegamento al P2 e n. 2 balconi con una superficie complessiva di 14,00 mq. La soffitta al P2 ha una SUL 94,30 mq con altezze interne minima di 1,00 ml, altezza interna massima di 2,30 ml e si compone di un unico grande locale allo stato grezzo.

3- Il Garage PS1, individuato catastalmente al foglio 9, particella 307, sub 1 ha una SUL 103,00 mq ed altezza interna 3,00 ml. Si compone di cucina, soggiorno, magazzino, laboratorio, bagno e C.T.. Esternamente c'è una corte recintata in parte asfaltata ed in parte giardino esclusivo. La corte ha una consistenza ottenuta dalla superficie della particella 307 di 230 mq a cui si sottrae la superficie coperta dell'edificio di 103,00 mq per una superficie complessiva di 127,00 mq.

4- L'area urbana PT, individuata catastalmente al foglio 9, particella 307, sub 5 ha una SUL 40,00 mq verde esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 106 mq, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO N. 10, piano: PT, intestato a ***



DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/06/1982 in atti dal 04/12/1999 FRAZIONAMENTO (n. 2853.1/1982)

Coerenze: Un lato su Strada comunale via Trento, corte comune stessa proprietà su due lati ed adiacente su un lato all'edificio che insiste sulla particella 306 altra proprietà.

- foglio 9 particella 307 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO n. 10 , piano: Piano 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/06/1982 in atti dal 04/12/1999 FRAZIONAMENTO (n. 2853.1/1982)

Coerenze: Un lato su Strada comunale via Trento, corte comune stessa proprietà su due lati ed adiacente su un lato all'edificio che insiste sulla particella 306 altra proprietà.

Abitazione accessibile solo passando nell'abitazione del PT sub 6. Pertanto i due appartamenti nello stato di fatto sono collegati come un'unica abitazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1986.

A.1 box doppio, composto da Intero piano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 307 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 118 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 10, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/1973 in atti dal 27/07/1989 (n. 2380/1973)

Coerenze: Via Trento, casa in aderenza altra proprietà che insite sulla particella 306, sub 5 stessa proprietà, particelle 887 e 885 altra proprietà

A.2 altro terreno, composto da area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 307 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Trento n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/09/1993 in atti dal 04/12/1999 FORMAZIONE DI B.C.N.C.E AREA URBANA (n. 2822.1/1993)

Coerenze: Via Trento, sub1 stessa proprietà, particelle 887 e 885 altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	245,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	68,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.140,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.140,57
Data di conclusione della relazione:	29/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupato dai Sig,ri [REDACTED],
genitori dell'esecutato [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/09/2009 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. Rep. 18007/7559 di repertorio, iscritta il 21/09/2009 a FERMO ai nn. nn.8017/1754, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a seguito di atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 88.967,97.

Importo capitale: 177.935,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili di relazione

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/05/2021 a firma di Tribunale Di Fermo ai nn. Rep. 248/2021 di repertorio, iscritta il 31/03/2021 a FERMO ai nn. nn.2557/292, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Fermo del 16 marzo 2021,.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 177.935,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili di relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2024 a firma di Tribunale Di Fermo ai nn. Rep. 1022 di repertorio, trascritta il 26/07/2024 a FERMO ai nn. nn.7080/5335, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Fermo.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili di relazione

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 21/07/2009), con atto stipulato il 21/07/2009 a firma di atto giudiziario Giudice Istruttore Del Tribunale di FERMO ai nn. Rep. n. 363/2009 di repertorio, trascritto il 10/08/2009 a Fermo ai nn. nn.6952/4203.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 Part. 307 Sub 1 Garage e Sub 5 Area urbana PT.

A favore di [REDACTED] per quota di 1/2 del diritto di proprietà contro [REDACTED] 1/2 diritto di piena proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 21/07/2009), con atto stipulato il 21/07/2009 a firma di atto giudiziario Giudice Istruttore Del Tribunale di FERMO ai nn. Rep. n. 364/2009 di repertorio, trascritto il 10/08/2009 a Fermo ai nn. nn.6953/4204.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 Part. 307 Sub 6 e 7 Abitazioni Sub 5 Area urbana PT.

A favore di [REDACTED] per quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [REDACTED] per quota di 1/2 nuda proprietà, contro [REDACTED] 1/2 usufrutto e contro [REDACTED] 1/2 piena proprietà per il sub 6. A favore di [REDACTED] per quota di 1/1 del diritto di proprietà [REDACTED] 1/1 piena proprietà per il sub 7.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 - 1/2, in forza di Atto Notarile - Compravendita (dal 30/12/1963 fino al 08/06/1973), con atto stipulato il 30/12/1963 a firma di Notaio Adalberto Danielli, trascritto il 23/01/1964 a Fermo ai nn. 459/377.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 Part. 307 suolo su cui verrà costruito l'immobile.

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] per quota di 1/2 del diritto piena proprietà ciascuno contro [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile - Compravendita (dal 08/06/1973 fino al 21/07/2009), con atto stipulato il 08/06/1973 a firma di Notaio Adalberto Danielli ai nn. 19942-UR di repertorio, trascritto il 20/06/1973 a Fermo ai nn. nn. 3723/2926.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 Part. 307 lastrico solare per diritto di sopraelevazione.

A favore di [REDACTED] per quota di 1/2 del diritto piena proprietà lastrico solare per diritto di sopraelevazione contro [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 - 1/2, in forza di Atto Notarile - Compravendita (dal 01/03/2005 fino al 21/07/2009), con atto stipulato il 01/03/2005 a firma di Notaio MORI



ALESSANDRO ai nn. Rep. n. 1326/518 di repertorio, trascritto il 05/05/2005 a Fermo ai nn. nn. 1983/1244.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 Part. 307 Sub 1 Garage e Sub 6 Abitazione P1.

A favore di [REDACTED] per quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà contro [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 - 1/2, in forza di Atto Notarile - Rinunzia usufrutto (dal 15/09/2009 fino al 21/09/2009), con atto stipulato il 15/09/2009 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. Rep. n. 18006/7558 di repertorio, trascritto il 21/09/2009 a Fermo ai nn. nn. 8016/4808.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 9 Part. 307 Sub 1 Garage .

A favore di [REDACTED] per quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà contro [REDACTED] 1/2 del diritto di usufrutto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio viene costruito nel 1965 con un PS1 destinato garage, un PT destinato ad abitazione ed un P1 destinato a soffitta di proprietà [REDACTED] Nel 1966 l'edificio viene accatastato come garage sub1 PS1 ed abitazione sub 2 PT-1.

Nel 1972 c'è una sopraelevazione di proprietà [REDACTED], che acquista i diritti del lastrico solare, con una nuova abitazione al P1 e soffitta al P2.

L'Impianto Meccanografico dell'intero edificio risale al 30/06/1987. Il 21/06/1982, in epoca antecedente l'impianto meccanografico, l'unica abitazione sub 2 PT-1 viene frazionata in sub 6 abitazione PT e sub 7 abitazione P1-2. Il 04/12/1999 viene costituito il sub 5 area urbana di 40 mq come B.C.N.C.E. di proprietà [REDACTED].

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. 1965_N. 92 **Licenza di Costruzione PS1-PT**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa per civile abitazione, rilasciata il 22/05/1965 con il n. N. 92 - Prot. n. 998 di protocollo, agibilità del 20/10/1966.

Il titolo è riferito solamente a Riguardava la costruzione del piano seminterrato, abitazione piano terra e soffitta

Licenza di Costruzione in Variante N. 1966_N. 207 **Licenza Edilizia in Variante PS1-PT**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa per civile abitazione modifiche prospettiche e realizzazione di balconi, rilasciata il 16/04/1966 con il n. N. 207 - Prot. n. 745 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Riguardava la costruzione del piano seminterrato, abitazione piano terra e soffitta

Licenza di Costruzione in Variante e sopraelevazione N. 1972_N. 364 **Licenza di Costruzione per sopraelevaz**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di nuova abitazione in sopraelevazione e modifiche prospettiche , rilasciata il 09/01/1973 con il n. N. 364 - Prot. n. 3927/1972 di protocollo, agibilità del 27/10/1977.

Il titolo è riferito solamente a Riguardava modifiche prospettiche del piano seminterrato, abitazione PT e sopraelevazione dell'abitazione P1 e soffitta P2

Sanatoria di Opere Abusive a seguito di DOMANDA DI CONDONO N. 2004_N. 479 **Sanatoria di Opere Abusive**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di diversa realizzazione di finestre e balconi non realizzati, presentata il 28/02/1985 con il n. PRATICA CONDONO N. 829 di protocollo, rilasciata il 15/10/2004 con il n. Prot. n. 13364 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a Riguardava modifiche prospettiche dell'abitazione P1 e soffitta P2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: L. 765/1967, Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, L. 47/1985 sul Condono Edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

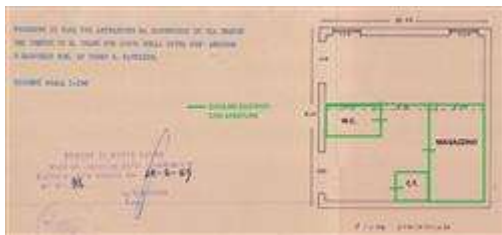
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per Presentazione Scia in sanatoria : €1.000,00
- Oblazione : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

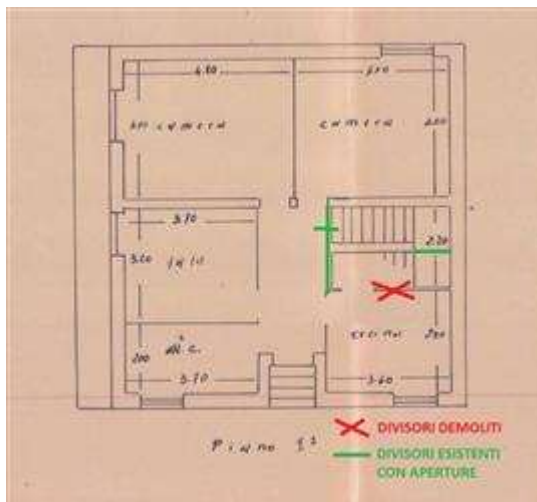
Questa situazione è riferita solamente a Intero edificio



Sub 1 - Garage PS1 stato assentito C.E. 92/1965 con sovrapposizione divisori realizzati allo stato di fatto



Sub 7 - Abitazione P1-2 stato assentito C.E. 364/1972 con sovrapposizione stato di fatto



Sub 6 - PT abitazione stato assentito C.E. 92/1965 con sovrapposizione stato di fatto



Condono 829 del 1986 per modifiche prospettiche e dei balconi non realizzati





Condono 829 del 1986 per modifiche prospettiche e dei balconi non realizzati

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato riportato correttamente l'edificio nella Mappa Catastale (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo accatastamento con aggiornamento elaborato planimetrico comprensivo dell'elenco subalterni e riporto in mappa dell'intero edificio

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

Costi di regolarizzazione:

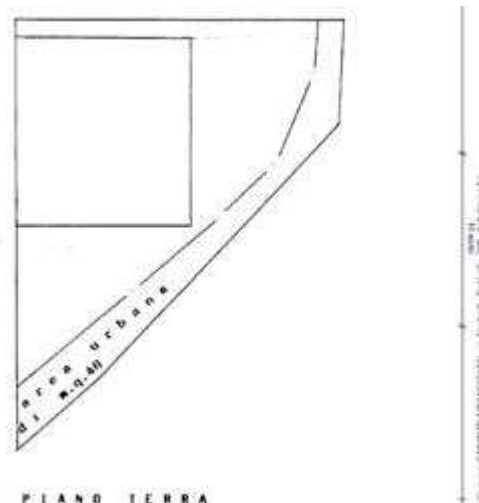
- Onorario per Riporto in Mappa dell'intero edificio compresi spese per depositi catastali : €1.000,00
- Onorario per Docfa e n. 3 planimetrie catastali compresi spese per depositi catastali : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Intero edificio



Sub 1 - Planimetria catastale Garage depositata nel 1966 con indicazione delle difformità stato di fatto



Sub 5 Area urbana B.C.N.C.E. depositata nel 1993

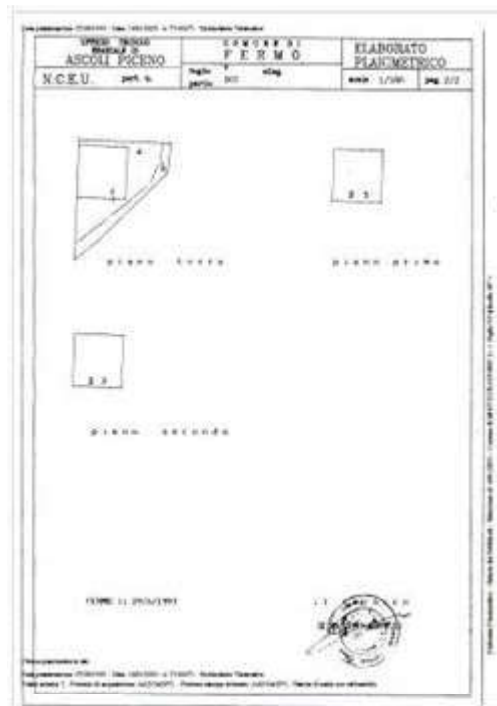




Sub 6 - Planimetria catastale Abitazione PT depositata nel 1982 con indicazione delle difformità stato di fatto



Sub 7 - Planimetria catastale Abitazione P1 con soffitta P2 depositata nel 1982 con indicazione delle difformità stato di fatto



elaborato planimetrico depositato nel 1993 con errata indicazione dei piani

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

L'immobile risulta **conforme**.





Approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n. 85 del 14/11/1996 e successive modifiche

- residenziali	
	RESIDUIO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO (Art. 71,72 N.T.)
	RESIDUIO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA', DI COMPLETAMENTO (Art. 73,74 N.T.)
	RESIDUIO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE BASSO "Cassa Affari" ex 83 (Art. 75 N.T.)
	RESIDUIO MISTO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO (Art. 76,77 N.T.)
	PARCHI E GIARDINI PRIVATI (Art. 78,79 N.T.)
	ALLINEAMENTI (Art. 52 N.T.)

Tessuto prevalentemente Residenziale ad alta densità di completamento Art. 71-72 N.T.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: l'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 1° marzo 1968, n. 186.)

L'immobile risulta **conforme**.

Nel 1970, in Italia, la normativa di riferimento per la certificazione degli impianti elettrici era la Legge 1° marzo 1968, n. 186. Questa legge prevedeva che tutti gli impianti elettrici ed elettronici dovessero essere realizzati "a regola d'arte", e che i lavori eseguiti secondo le norme CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) fossero considerati conformi. La dichiarazione di conformità, come la conosciamo oggi, non esisteva ancora. Pertanto gli impianti sono conformi alla normativa dell'epoca di realizzazione.

BENI IN MONTE URANO VIA TRENTO 10, QUARTIERE ZONA B1/CENTRALE
/CAPOLUOGO E DINTORNI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO via Trento 10, quartiere Zona B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, della superficie commerciale di **245,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LOTTO 1 - Casa indipendente suddivisa in due appartamenti, uno al PT (sub 6) e l'altro al P1 con soffitta al P2 (sub 7), Garage al PS1 (sub 1) con corte pertinenziale e porzione di area urbana (sub 5).

L'edificio, costruito nel 1965, è ubicato in zona centrale e residenziale lungo via Trento n. 10 del Comune di Monte Urano.

La zona, distante circa un chilometro dal centro cittadino, è caratterizzata da costruzioni abitative di n.2/3 piani adiacenti o singole con ingressi autonomi e diretti lungo la strada comunale.

La zona è fornita di servizi, come le scuole, i negozi al dettaglio, la farmacia, lo Stadio. A circa 1 chilometro c'è la Strada Faleriense, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi ed a circa 10 km c'è il casello autostradale dell'A14 di Porto Sant'Elpidio.

Il Corpo A, oggetto della presente perizia, è costituito dai **due Appartamenti**, collocati uno al PT (sub 6) e l'altro al P1 con soffitta al P2 (sub 7). L'ingresso è unico posto lungo via Trento al civico 10 e si accede direttamente sul disimpegno posto al centro della prima abitazione. Il secondo appartamento è accessibile solo passando lungo la scala posta nell'abitazione del PT. Pertanto i due appartamenti nello stato di fatto sono collegati come un'unica abitazione.

Accessori del Corpo A, oggetto della presente perizia, è costituito da un **Garage** posto al PS1 (sub 1) circondato da corte pertinenziale e porzione di **area urbana** (sub 5) accessibile autonomamente e non collegato internamente alle abitazioni dei piani fuori terra.

1- L'appartamento al PT, individuato catastalmente al foglio 9, particella 307, sub 6 ha una SUL 103,00 mq ed altezza interna 3,00 ml. Si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno, bagno, n. 2 camere, scala di collegamento al P1 e balcone con una superficie complessiva di 9,00 mq.

2- L'appartamento al P1, individuato catastalmente al foglio 9, particella 307, sub 7 ha una SUL 103,00 mq ed altezza interna 3,00 ml. Si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno, bagno, n. 2 camere, scala di collegamento al P2 e n. 2 balconi con una superficie complessiva di 14,00 mq. La soffitta al P2 ha una SUL 94,30 mq con altezze interne minima di 1,00 ml, altezza interna massima di 2,30 ml e si compone di un unico grande locale allo stato grezzo.

3- Il Garage PS1, individuato catastalmente al foglio 9, particella 307, sub 1 ha una SUL 103,00 mq ed altezza interna 3,00 ml. Si compone di cucina, soggiorno, magazzino, laboratorio, bagno e C.T.. Esternamente c'è una corte recintata in parte asfaltata ed in parte giardino esclusivo. La corte ha una consistenza ottenuta dalla superficie della particella 307 di 230 mq a cui si sottrae la superficie coperta dell'edificio di 103,00 mq per una superficie complessiva di 127,00 mq.

4- L'area urbana PT, individuata catastalmente al foglio 9, particella 307, sub 5 ha una SUL 40,00 mq verde esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 106 mq, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO N. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/06/1982 in atti dal 04/12/1999 FRAZIONAMENTO (n. 2853.1/1982)

Coerenze: Un lato su Strada comunale via Trento, corte comune stessa proprietà su due lati ed adiacente su un lato all'edificio che insiste sulla particella 306 altra proprietà.

- foglio 9 particella 307 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: VIA TRENTO n. 10 , piano: Piano 2 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 21/06/1982 in atti dal 04/12/1999 FRAZIONAMENTO (n. 2853.1/1982)

Coerenze: Un lato su Strada comunale via Trento, corte comune stessa proprietà su due lati ed adiacente su un lato all'edificio che insiste sulla particella 306 altra proprietà.

Abitazione accessibile solo passando nell'abitazione del PT sub 6. Pertanto i due appartamenti nello stato di fatto sono collegati come un'unica abitazione.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1986.





Ingresso alle abitazioni lungo via Trento n. 10



Bagno abitazione PT sub 6



Cucina nel sottoscala abitazione PT sub 6



Camera abitazione PT sub 6



Camera abitazione PT sub 6

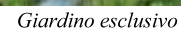
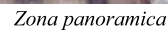
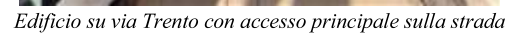
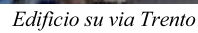
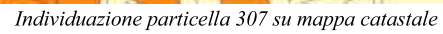
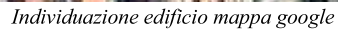


Soggiorno abitazione PT sub 6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Sant'Elpidio a Mare, Monte Giorgio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde
stadio
spazi verde



esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al PS1 c'è una caldaia che riscalda l'abitazione del PT e solo l'acqua del PS1 che non ha riscaldamento. Una seconda caldaia si trova in soffitta e serve l'abitazione del P1 mentre la soffitta non ha riscaldamento. Per gli altri impianti di luce, acqua e gas esiste un unico contatore ciascuno che serve tutte le unità immobiliari. Nell'abitazione del P1 ci sono delle infiltrazioni provenienti dalla soffitta.

I pavimenti delle due abitazioni sono in parte in graniglia di marmo ed in parte in gres porcellanato. I rivestimenti dei bagni sono con piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno con tapparelle avvolgibili in pvc di colore bianco.

La soffitta è allo stato grezzo con solaio in cemento e pareti prive di intonaco e tinteggiatura e senza impianti. I balconi hanno le ringhiere in ferro.

Esternamente l'edificio si presenta intonacato e tinteggiato.

Il Piano Garage è utilizzato come magazzino e laboratorio con un piccolo angolo cottura e bagno. I pavimenti sono in cemento e gres, gli infissi in ferro e alluminio, la serranda è in ferro avvolgibile manualmente. Nei locali è presente umidità di risalita e dovuti ad infiltrazioni dalla strada con intonaco distaccato dalle pareti.



Scala di collegamento tra abitazione PT sub 6 ed abitazione P1 sub 7



Cucina abitazione P1 sub 7



Bagno abitazione P1 sub 7





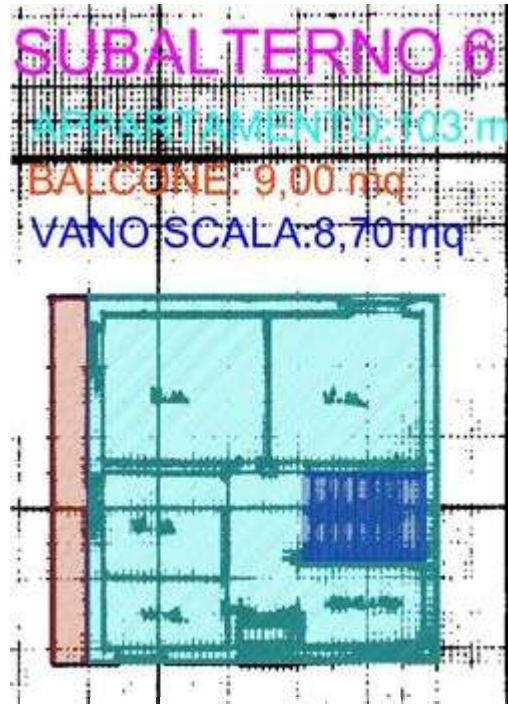
Scala di collegamento abitazione P1 sub 7 con soffitta al P2



Soffitta al P2 allo stato grezzo sub 7

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PT (sub 6)	103,00	x	100 %	=	103,00
Balconi PT (sub6)	9,00	x	30 %	=	2,70
Abitazione P1 (sub 7)	103,00	x	100 %	=	103,00
Balconi P1 (sub 7)	14,00	x	30 %	=	4,20
Soffitta P2 (sub 7)	94,30	x	35 %	=	33,01
Totale:	323,30				245,90

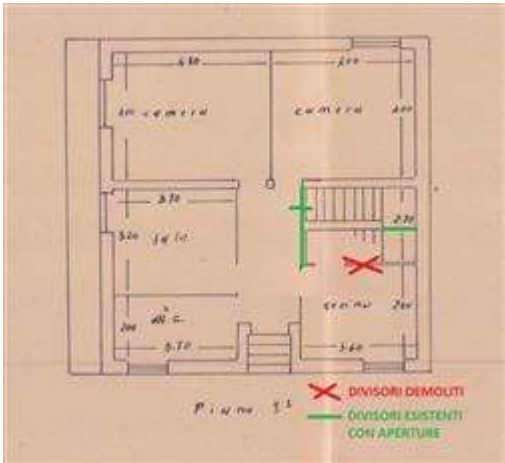


Calcolo consistenza abitazione PT (sub 6)



Calcolo consistenza abitazione P1 e soffitta P2 (sub 7)





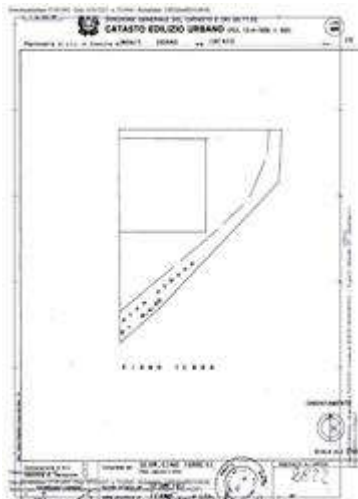
Planimetria edilizia abitazione PT (sub 6)



Planimetria edilizia abitazione P1 e soffitta P2 (sub 7)



Calcolo consistenza abitazione PS1 garage e corte esclusiva (sub 1)



Planimetria catastale con consistenza area urbana PT (sub 5)

ACCESSORI:

box doppio, composto da Intero piano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 307 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 118 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 10, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/1973 in atti dal 27/07/1989 (n. 2380/1973)
Coerenze: Via Trento, casa in aderenza altra proprietà che insite sulla particella 306, sub 5 stessa proprietà, particelle 887 e 885 altra proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	103,00	x	50 %	=	51,50
Corte esclusiva	127,00	x	10 %	=	12,70
Totale:	230,00				64,20



altro terreno, composto da area urbana.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 307 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Trento n. 10, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/09/1993 in atti dal 04/12/1999 FORMAZIONE DI B.C.N.C.E AREA URBANA (n. 2822.1/1993)
Coerenze: Via Trento, sub1 stessa proprietà, particelle 887 e 885 altra proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Area urbana composta da verde privato esclusivo	40,00	x	10 %	=	4,00	



Totale:	40,00	4,00
---------	-------	------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Casa indipendente su tre piani composta da due appartamenti con tre bagni ed un magazzino Classe G

Indirizzo: zona centro storico Piazza Cortile

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 395,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 75.050,00 pari a 375,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Casa indipendente disposta su tre piani composta da due appartamenti con due servizi igienici ed un piano garage e laboratorio con giardino, costruita nel 1956 classe energetica G

Indirizzo: via Napoli

Superfici principali e secondarie: 225

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 422,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %



Prezzo: 90.250,00 pari a 401,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casa terra-tetto semi-indipendente su quattro piani, con cantina e soffitta e due bagni, costruita nel 1941 e ristrutturata nel 2023, classe G

Indirizzo: centro storico via Rimembranza

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 722,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Casa indipendente terra-tetto su quattro piani, un bagno, costruita nel 1950, classe F

Indirizzo: Centro storico via Giuseppe Mazzini

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 706,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 73.800,00 pari a 636,21 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (20/05/2025)

Domanda: Valore di mercato dei beni abitazioni civili di tipo economico a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Monte Urano in zona B1/Centrale/Capoluogo e dintorni.

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 940,00

BORSINO IMMOBILIARE (20/05/2025)

Domanda: Valore di mercato dei beni abitazioni civili di tipo economico a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Monte Urano in zona B1/Centrale/Capoluogo e dintorni.

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo IN SECONDA FASCIA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 723,00

Valore massimo: 892,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1- **sub 6 - Abitazione PT** = 103,00 mq + 2,7 mq (30% di 9,00 mq balconi)
= 105,70 mq sup. commerciale x 427,70 €/mq = **45.207,89 €**



2- **sub 7 - Abitazione P1-2** = 103,00 mq + 4,2 mq (30% di 14,00 mq balconi) + 33,00 (35% di 94,30,00 mq soffitta P2) = 140,20 mq sup. commerciale x 427,70 €/mq = **59.963,54 €**

TOT. 245,90 mq sup. commerciale abitativo x 427,70 €/mq = **105.171,43 € VALORE ABITATIVO**

3- **sub 1 - Garage PS1** = 51,50 mq (50% di 103,00 mq) + 12,7 mq (10% di 127,00 mq corte esclusiva) = 64,20 mq sup. commerciale x 427,70 €/mq = **27.458,34 €**

4- **sub 5 - Area urbana PT** = 4,00 mq (10% di 40,00 mq) = 4,00 mq sup. commerciale x 427,70 €/mq = **1.710,8 €**

TOT. 68,20 mq sup. commerciale accessori x 427,70 €/mq = **29.169,14 € VALORE ACCESSORI**

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 = 45.207,89 € + 59.963,54 € + 27.458,34 € + 1.710,8 € = **134340,57 €**

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	75.050,00	90.250,00	58.500,00	73.800,00
Consistenza	314,10	200,00	225,00	90,00	116,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	395,00	422,22	722,22	706,90
Livello piano	6,00	4,00	5,00	4,00	4,00
Manutenzione	5,00	3,00	3,00	9,00	8,00
Servizi igienici	6,00	6,00	5,00	5,00	4,00
Qualità	4,00	3,00	3,00	9,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	375,25	375,25	375,25	375,25
Livello piano	2 %	1.501,00	1.805,00	1.170,00	1.476,00
Manutenzione	2 %	1.501,00	1.805,00	1.170,00	1.476,00
Servizi igienici	2 %	1.501,00	1.805,00	1.170,00	1.476,00
Qualità	2 %	1.501,00	1.805,00	1.170,00	1.476,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		75.050,00	90.250,00	58.500,00	73.800,00



Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	42.816,03	33.434,78	84.093,53	74.337,03
Livello piano	3.002,00	1.805,00	2.340,00	2.952,00
Manutenzione	3.002,00	3.610,00	-4.680,00	-4.428,00
Servizi igienici	0,00	1.805,00	1.170,00	2.952,00
Qualità	1.501,00	1.805,00	-5.850,00	-5.904,00
Prezzo corretto	125.371,03	132.709,78	135.573,53	143.709,03

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **134.340,84**

Divergenza: 12,76% < **15%**

La commerciabilità del bene è buona considerata la posizione centrale e il taglio medio delle dimensioni. Mentre a causa della scarsa qualità degli impianti, delle caratteristiche costruttive e delle finiture si abbassa di molto il valore commerciale dell'intero edificio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	245,90	x	427,70	=	105.171,43
Valore superficie accessori:	68,20	x	427,70	=	29.169,14
					134.340,57

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.340,57**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.340,57**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

- criterio comparativo di mercato
- criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali:
 - principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale;
 - principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato:

- Geopoi Zona B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI Comune di MONTE URANO Destinazione Residenziale, Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione.
- Borsino Immobiliare Zona B1/Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI Comune di MONTE URANO. Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione in seconda fascia.
- Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO , ufficio del registro di FERMO , conservatoria dei registri immobiliari di FERMO , ufficio tecnico di COMUNE DI MONTE URANO , agenzie: offerte sul mercato on-line come Idealista.it, immobiliare.it e casa.it, osservatori del



mercato immobiliare Geopoi e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	245,90	68,20	134.340,57	134.340,57
				134.340,57 €	134.340,57 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.140,57**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.140,57**

data 29/05/2025

il tecnico incaricato
Laura Cognigni

