



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. (MANDATARIA DI POPOLARE BARI NPLS 2017 S.R.L.),
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA SOC. COOP. A R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.I. Dott.ssa DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ROBERTO MARMORE'

CF:MRMRR73S28D542T
con studio in FERMO (AP) VIA MOSSA 31
telefono: 0734217146
email: robertomarm@tiscali.it
PEC: roberto.marmore@pecgeometrifm.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PORTO SAN GIORGIO Via Fossaceca 5-11-13-15-17, della superficie commerciale di **215,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da più unità immobiliari che compongono nell'insieme un locale a destinazione negozio con retrostante laboratorio e corte esclusiva al piano terra, oltre un garage al piano secondo sottostada e ripartizione millesimale dei servizi comuni. Il fabbricato presenta struttura in c.a., realizzato nel 1986 e completato nel 2000/2001, oltre alla

La zona è caratterizzata da fabbricati commerciali e laboratori con struttura intelaiata in cemento armato, di buona qualità, realizzate prevalentemente negli anni '90/2000.

Le unità immobiliari a destinazione commerciale ed artigianale oggetto di pignoramento, presentano un sufficiente stato di conservazione e manutenzione, composte da un negozio/laboratorio con antistante corte esclusiva, oltre ad un garage con bagno esclusivo posto al piano 2° seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S2, ha un'altezza interna di 3.04. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 660 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 196 mq, rendita 2.581,25 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSACECA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/09/1999 in atti dal 01/09/1999 (n. F01082.1/1999)

Coerenze: L'unità immobiliare a destinazione negozio confina a nord con la scala condominiale e con la porzione di unità immobiliare destinata a laboratorio della stessa proprietà, ad ovest con la corte esterna di proprietà Ciuti e Tomassini, ad est con la passerella di accesso ai piani superiori di proprietà Ciuti e Tomassini e a sud, confina con l'area urbana (corte esclusiva) della stessa proprietà e con l'area urbana (corte esclusiva) di proprietà Ciuti e Tomassini.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

A.1 **laboratorio artigianale**, identificato con il numero sub.11.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 660 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 153 mq, rendita 624,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSACECA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/09/1999 in atti dal 01/09/1999 (n. F01082.1/1999)

Coerenze: L'unità immobiliare a destinazione laboratorio confina a sud con la scala condominiale e la porzione di unità immobiliare destinata a negozio della stessa proprietà, ad ovest, nord ed est, con la corte esterna di proprietà Ciuti e Tomassini.

A.2 **box singolo**, identificato con il numero sub.2.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 660 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSACECA, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/08/1998 in atti dal 20/08/1998 (n. E01729.1/1998)

Coerenze: L'unità immobiliare a destinazione garage confina a nord ed ovest con la corte esterna di proprietà Ciuti e Tomassini, ad est con altra unità immobiliare a destinazione garage di proprietà Caporaletti e a sud con terrapieno.



Si precisa che a favore del locale ad uso rimessa, è stata costituita servitù di passaggio pedonale e per autoveicoli che consente di accedere da via Fossaceca al piano secondo sottostrada, tale servitù è solo di transito e non di sosta, ed è esercitata sulla particella 660 sub. 12.

A.3 **posto auto**, composto da Corte Esterna ad uso esclusivo, identificato con il numero Sub.17.
Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 660 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA FOSSACECA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/09/1999 in atti dal 01/09/1999 (n. F01082.1/1999)
Coerenze: L'unità immobiliare a destinazione area urbana, confina a nord con l'unità immobiliare destinata a negozio della stessa proprietà, ad ovest con la corte esterna di proprietà Ciuti e Tomassini, ad est con l'area urbana di proprietà Ciuti e Tomassini e a sud, confina la strada comunale via Fossaceca.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,63 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	234,95 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 490.644,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 490.600,00
Data della valutazione:	12/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Le unità immobiliari risultano in stato di abbandono, sono presenti all'interno materiali in deposito di proprietà di terzi.

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** attiva, stipulata il 18/01/2008 a firma di Notaio DI TUORO GIUSEPPE ai nn. Rep. n. 5565/996 di repertorio, iscritta il 23/01/2008 a Fermo ai nn. Reg.Gen. n. 834, Reg.Part. n. 132, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/10/2009 a firma di Notaio DI TUORO GIUSEPPE ai nn. Rep. n. 6748/1600 di repertorio, iscritta il 30/10/2009 a Fermo ai nn. Reg.Gen. n. 9304, Reg.Part. n. 2051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: 110.000,00.

Importo capitale: 55.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/10/2013 a firma di PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Rep. n. 897/13 di repertorio, iscritta il 29/10/2013 a Fermo ai nn. Reg.Gen. n.7499, Reg.Part. n.1117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 8.155,27

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/10/2013 a firma di PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Rep. n. 897/13 di repertorio, iscritta il 11/08/2015 a Fermo ai nn. Reg.Gen. n.5545, Reg.Part. n.874, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 8.155,27.

La formalità è riferita solamente a Formalità di riferimento: Numero di registro particolare 1117 del 29/10/2013.

SI RETTIFICA LA PRECEDENTE NOTA RIPORTATA AL REG. PART. N.1117 DEL 29/10/2013, IN QUANTO NELLA STESSA STATO ERRONENAMENTE RIPORTATO IL DIRITTO DELL'UNITA' NEGOZIALE NUMERO 4 COME DI PROPRIET DELLA IMMOBILIARE PALMATEA S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, MENTRE IN REALTA' DETTO DIRITTO (PARI A 287/576 DI NUDA PROPRIET) RISULTA ESSERE INTESATATO AL SIGNOR CIARROCCHI GIORGIO. TITOLO GIA' DEPOSITATO CON NOTA DI ISCRIZIONE N. 1117 R.P. DEPOSITATA IN DATA 29/10/2013.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/01/2013 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Rep. n. 90 di repertorio, trascritta il 07/02/2013 a Fermo ai nn. Reg.Gen. n. 1011, Reg.Part. n. 693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: A vantaggio del locale ad uso rimessa insiste servitù di passaggio pedonale e per autoveicoli onde accedere da via Fossaceca al



piano secondo sottostrada.

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è sottoposto alla tutela dal vincolo paesistico di cui al D.M. 12.06.1967 - Zona Paesistica di Montecaccione, Istituito ai sensi della L. 1497/1939 G.U. n. 173 del 12.07.1967 (N°AV145 di riferimento regionale, N° BN309 di riferimento Archivio SBAP, Codice riferimento Ministero SITAP 110144

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/01/2008), con atto stipulato il 11/01/2008 a firma di Notaio GIUSEPPE DI TUORO ai nn. 5546/984 di repertorio, trascritto il 22/01/2008 a FERMO ai nn. Reg.gen.n.780 Reg.part.n.504.

LA VENDITA E' COMPRENSIVA DI OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE, DIPENDENZA E PERTINENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SE E COME ESISTENTI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SERVITU' COSTITUITE CON ATTO PER NOTAIO WALTER FILENI GIA' DI PORTO SAN GIORGIO DEL 18 OTTOBRE 1999, REPERTORIO N. 102830/14043, REGISTRATO A FERMO IL 29 OTTOBRE 1999 AL N. 2100, SERIE 1V, ED IVI TRASCritto IL 20 OTTOBRE 1999 AL N. 4935 DI REGISTRO PARTICOLARE, NONCHE' DEI PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, TALI AI SENSI DI LEGGE E PER SPECIFICA DESTINAZIONE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/05/1985 fino al 19/07/1990), con atto stipulato il 27/05/1985 a firma di Notaio VITTORIO ROSSETTI ai nn. Rep.104132/10959 di repertorio, registrato il 05/06/1985 a FERMO ai nn. Vol.68 n.1507, trascritto il 28/05/1985 a FERMO ai nn. Reg.Part.n.1860

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/07/1990 fino al 19/07/1990), con atto stipulato il 19/05/1990 a firma di Notaio VITTORIO ROSSETTI ai nn. Rep.117334/13359 di repertorio, registrato il 25/07/1990 a FERMO ai nn. 1296, trascritto il 25/07/1990 a FERMO ai nn. Reg.Part.n.3552

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/10/1999 fino al 17/01/2000), con atto stipulato il 18/10/1999 a firma di Notaio WALTER FILENI ai nn. Rep.102830/14043 di repertorio, registrato il 20/10/1999 a FERMO ai nn. Reg.Part.n.4935, trascritto il 29/10/1999 a FERMO ai nn. 2100.

Si precisa che gli alienanti sulla loro residua proprietà costituiscono a vantaggio del locale ad uso rimessa acquistato, servitù di passaggio pedonale e per autoveicoli onde accedere da via Fossaceca al piano secondo sottostrada dove il locale ad uso autorimessa è posto, tale servitù è solo di transito e non di sosta, verrà esercitata sulla particella 660 sub. 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/01/2000 fino al 11/01/2008), con atto stipulato il 17/01/2000 a firma di Notaio SANDRO SCOCETTI ai nn. Rep.266414/41471 di repertorio, trascritto il 11/02/2000 a FERMO ai nn. Reg.Part.n.698

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per Esecuzione Lavori Edili N. C.E. 1922/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,



per lavori di Costruzione edificio artigianale, con annessi uffici ed abitazione, rilasciata il 14/10/1986 con il n. Prot.730 di protocollo

Concessione per Esecuzione Lavori Edili N. C.E. **3886/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria art.13 legge 47/85 per lavori di sopraelevazione edificio, rilasciata il 18/06/1997 con il n. Prot.29264 di protocollo

Concessione per Esecuzione Lavori Edili N. C.E. **3908/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento edificio piano primo, rilasciata il 25/09/1997 con il n. Prot.15945 di protocollo

Concessione per Esecuzione Lavori Edili N. C.E. **4141/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione parziale piano terra da laboratorio a negozio, modifiche interne e di prospetto, rilasciata il 24/08/1999 con il n. Prot.13543 di protocollo

Concessione per Esecuzione Lavori Edili N. C.E. **4311/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo concessione edilizia, rilasciata il 07/11/2000 con il n. Prot.19969 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale in adeguamento al P.P.A.R. della Regione Marche, ai sensi dell'art. 27 bis delle Norme Tecniche di Attuazione, e recepisce a tal fine i relativi contenuti della Variante Specifica adottata dal Consiglio Comunale in data 29/02/1996, l'immobile ricade in zona D1.3 - AMBITO DI RECUPERO AMBIENTALE DELLA ZONA PRODUTTIVA LUNGO LA STATALE FERMANA (Art. 83 delle NTA del PRG). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 83- Ambito di recupero ambientale della zona produttiva lungo la Statale Fermana (sottozona D 1.3) 1) Il fondovalle del Rio Petronilla, sistema idrologico e morfologico assai fragile, è stato insediato nel tratto a monte del nucleo antico in epoca recente, attraverso un piano di lottizzazione con destinazione produttiva e commerciale. Esso presenta una vulnerabilità elevata, sia per i caratteri morfologici e idrologici intrinseci, sia per effetto della sua artificializzazione ottenuta utilizzando parte del fondovalle come discarica di inerti, al fine di creare attraverso il riporto un vasto terrapieno alla quota della Statale fermana, successivamente edificato in modo intensivo. L'ambito territoriale è pertanto costituito da un'area di grande fragilità ambientale e di rischio idraulico per gli insediamenti e le infrastrutture. E' necessaria un' azione di salvaguardia che arresti l'ulteriore processo di artificializzazione degli argini del Rio Petronilla, attenui i rischi di inquinamento delle falde sotterranee e superficiali, promuova attraverso interventi di recupero e riqualificazione edilizia e urbanistica azioni di controllo e regimazione idraulica a difesa delle opere e dei manufatti, in armonia con le naturali funzioni svolte dal corso d'acqua. In particolare dalle analisi svolte risulta necessario l'intervento infrastrutturale costituito dalla realizzazione di una "vasca di espansione" in grado di raccogliere, a monte del tratto tombato entro l'abitato di porto San Giorgio, una quota delle acque di piena eccezionale del torrente. 2) Nell'area di fondovalle del rio Petronilla, individuata in cartografia con il simbolo "D1.3", sono escluse le trasformazioni edilizie che comportino aumento della superficie coperta e di quella scoperta impermeabilizzata ad esclusione di quelle previste nell'area di progettazione urbanistica di cui alla tavola P6 in scala 1:500, successivamente descritte. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per attività produttive, per attività terziarie direttamente connesse allo svolgimento dell'attività produttiva e per attività commerciali in misura non superiore al 30% del totale della S.U.L.. 3) Entro lo stesso ambito i lotti che all'atto dell'adozione della presente variante risultano parzialmente edificati rispetto alle possibilità previste dal precedente Piano di Lottizzazione potranno essere completati fino al raggiungimento di una S.U.L. pari al rapporto tra il volume previsto nel precedente Piano di Lottizzazione e l'altezza convenzionale di ml 4,00 nel rispetto delle altre prescrizioni del piano di recupero previsto dal precedente comma 5 e dagli standard di parcheggio della presente variante al P.R.G.. Sono consentiti interventi sugli edifici esistenti attraverso singola concessione edilizia per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art.31 delle presenti Norme lett. a,b,c,d, senza incremento di S.U.L., e a condizione che l'intervento non peggiori il rapporto tra superficie permeabile e superficie impermeabilizzata (piazzali, strade, marciapiedi, posti auto, ecc.). I lotti già edificati alla data di adozione della presente Variante Generale ed esclusi dall'area di progettazione urbanistica di dettaglio di cui al successivo comma 4 sono interessati, ai



sensi del presente P.R.G., alla realizzazione del tracciato della viabilità locale a servizio dell'insediamento. I progetti esecutivi di tali opere dovranno comprendere anche interventi di rinaturalizzazione degli argini del Rio Petronilla nel tratto prospiciente l'area oggetto degli interventi edilizi per una fascia minima di 5 metri; la realizzazione di tali opere sarà a carico dei soggetti proponenti i singoli interventi. 4) Entro la zona D1.3 è stata perimetrata nella tavola P3d in scala 1:2.000 un'area dotata di progettazione urbanistica di dettaglio in scala 1:500 (Tav. P6 "Recupero ambientale e completamento della ex "lottizzazione Fermana") - ai sensi dell'art. 14 c. 4 della L.R. 34/92. All'interno del perimetro dell'area, nel rispetto delle modalità e dei parametri urbanistici ed edilizi illustrati ai commi successivi, è ammesso l'intervento edilizio diretto. 5) Il piano di recupero ambientale e completamento della lottizzazione fermana prevede: - la riorganizzazione del sistema infrastrutturale di accesso viabilistico da ovest (direzione Porto San Giorgio) e da est (via Michelangelo, futuro accesso diretto dal casello autostradale, e .S Fermana), attraverso uno svincolo attrezzato a raso lungo la Fermana in posizione baricentrica, ed uno svincolo ovest monodirezionale; - la rinaturalizzazione degli argini del Rio Petronilla, per una fascia di cinque metri per lato, con realizzazione di 9.880 mq di verde pubblico, e prescrizione di piantumazione di essenze autoctone in misura non inferiore ad una ogni 20 mq. di superficie dei versanti - la riorganizzazione della lottizzazione industriale e commerciale, con mantenimento degli edifici già realizzati e diversa organizzazione funzionale dei lotti residui. Il progetto prevede la realizzazione di nuova edificazione sui lotti liberi di 28.393 mq di S.U.L. di cui 15.613 mq (55%) per attività produttive, 7.100 mq (25%) per attività commerciali, 2.840 mq (10%) per residenza (a servizio dell'attività produttiva) e 2.840 mq (10%) per terziario a forte carico urbanistico. Il disegno in scala 1:500 articola tali previsioni in 5 comparti, ciascuno dei quali è costituito da una o più unità di intervento. - la definizione della viabilità interna all'area e dei parcheggi di uso pubblico e privato, nelle quantità previste dalle norme della presente variante; i percorsi pedonali e i passaggi pure pedonali tra una sponda e l'altra del rio Petronilla; nella realizzazione dei parcheggi pubblici e privati dovranno essere rispettate le prescrizioni ambientali dell'art. 132 delle presenti Norme; - una piazza-giardino al centro dell'area, in corrispondenza di un ambito edificato a prevalente destinazione commerciale e terziaria. 6) La sintesi dei parametri urbanistici è la seguente: Superficie territoriale mq 86.730 Superficie fondiaria mq 51.718 Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq./mq. Superficie coperta massima mq 23.126 Rapporto massimo di copertura 0,50 mq./mq Superficie Utile Lorda massima mq 38.788 La superficie fondiaria complessiva risulta come somma tra la superficie fondiaria dei lotti liberi e quella dei lotti parzialmente edificati. 7) Prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere sottoscritta una Convenzione-quadro tra Amministrazione Comunale ed il Consorzio dei proprietari e degli aventi titolo, al fine di garantire l'Amministrazione (a livello di intera area o separatamente per comparti attuativi), in ordine a: - l'attuazione degli interventi di sistemazione e urbanizzazione previsti dal progetto, da porre a carico del Consorzio; - il rispetto delle modalità di intervento edilizio prescritte dal Piano (con conseguente redistribuzione delle quote di possibilità edificatoria tra i soci del Consorzio). 8) L'intervento edilizio diretto ai sensi della L.n.34/1992 è possibile nel rispetto delle prescrizioni definite dall'elaborato in scala 1:500 (tav. P 6 della Variante Generale al PRG). In particolare, se la richiesta di concessione edilizia non riguarda un intero "ambito di intervento edilizio", dovrà essere accompagnata da un Progetto Unitario relativo a tale ambito, la cui approvazione potrà essere contestuale a quella del progetto edilizio. L'intervento dovrà comunque prevedere l'attuazione di quota parte delle opere relative al comparto di appartenenza, o il versamento dei relativi oneri, secondo le prescrizioni definite in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo relativi alle proprietà dell'intero comparto. La planimetria 1:500 individua gli ambiti di edificazione entro i quali è possibile la collocazione degli immobili, secondo gli allineamenti prefissati, le altezze massime e le superfici prescritte. Una diversa distribuzione all'interno dell'ambito di intervento edilizio, che non pregiudichi l'assetto funzionale previsto dal Piano, potrà essere approvata direttamente attraverso il Progetto Unitario; tale progetto unitario potrà prevedere altresì una diversa distribuzione che tenga conto delle potenzialità edificatorie di ogni singola proprietà ubicando su di essa i volumi spettanti. Tale progettazione dovrà comunque essere compatibile con le caratteristiche ambientali della zona e nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici sopra descritti. Eventuali interventi successivi al primo, entro lo stesso ambito di intervento edilizio, saranno possibili nel rispetto delle indicazioni del Piano urbanistico di dettaglio 1:500 e del Progetto Unitario approvato in precedenza. 9) La modifica dell'assetto proposto per gli ambiti di intervento edilizio richiede la presentazione da parte degli aventi titolo di un piano attuativo esteso all'intero comparto



di appartenenza, o la redazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica; in ogni caso dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni quantitative del Piano Urbanistico 1:500, e la coerenza del nuovo assetto rispetto a quello previsto in questa sede. Una variazione delle quantità e delle scelte di assetto presuppone invece la preventiva approvazione di una Variante specifica al P.R.G.

VARIANTE ART. 83 N.T.A. DEL VIGENTE PRG vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 13/03/2018 - ADOZIONE VARIANTE ART. 83 DELLE N.T.A. DEL VIGENTE P.R.G. RELATIVO ALLA "LOTTIZZAZIONE FERMANA", AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona Art. 83 - Ambito di recupero ambientale della zona produttiva lungo la Statale Fermana (sottozona D 1.3). Norme tecniche di attuazione ed indici: <https://www.comune.portosangiorgio.fm.it/it/6428/>

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato, risultano difformità catastali ed edilizie, riguardanti: - Lievi aumenti delle dimensioni in pianta della sagoma del fabbricato, classificabili come tolleranze costruttive e variazioni non essenziali, sanabili ai sensi dell'art.32 comma 2, art.34 bis del D.P.R. 380/2001 e della Legge Regionale n°17 del 20 aprile 2015 art.8 e 9 bis comma 2. - Per quanto riguarda il negozio/laboratorio sito al piano terra, risultano modifiche della distribuzione interna, consistenti nella realizzazione di divisori con pareti in cartongesso e in legno/alluminio, atti a dividere in più locali il sub.10 (negozio), inoltre, la planimetria catastale del sub. 10 differisce dal progetto approvato per il diverso posizionamento dell'entrata del wc, il tutto senza modifica della superficie complessiva acquistata. - Per quanto riguarda il garage sito al piano secondo sottostrada, risultano modifiche della distribuzione interna, in quanto è stato realizzato un divisorio con parete in legno/alluminio/vetro, atto a dividere il sub.2 (garage), inoltre, la planimetria catastale del sub.2 (garage) differisce dal progetto approvato per la diversa conformazione del wc. - Presso gli uffici comunali non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità delle unità immobiliari in oggetto. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R.380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R.380/2001, oneri, sanzioni e parcella tecnico incaricato, oltre a iva e oneri di Legge.: €4.400,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato, risultano difformità catastali, riguardanti: - Per quanto riguarda il negozio/laboratorio sito al piano terra, risultano modifiche della distribuzione interna, consistenti nella realizzazione di divisori con pareti in cartongesso e in legno/alluminio, atti a dividere in più locali il sub.10 (negozio), inoltre, la planimetria catastale del sub. 10 differisce dal progetto approvato per il diverso posizionamento dell'entrata del wc, il tutto senza modifica della superficie complessiva acquistata. - Per quanto riguarda il garage sito al piano secondo sottostrada, risultano modifiche della distribuzione interna, in quanto è stato realizzato un divisorio con parete in legno/alluminio/vetro, atto a dividere il sub.2 (garage), inoltre, la planimetria catastale del sub.2 (garage) differisce dal progetto approvato per la diversa conformazione del wc. Necessita quindi la presentazione di una Variazione catastale dei subalterni in oggetto. (normativa di riferimento: Normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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



Costi di regolarizzazione:

- Presentazione alla AE della denuncia di variazione catastale, comprensivi di iva e oneri di legge.: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato, tutte le utenze sono state distaccate dalla rete pubblica e non è stato possibile verificare il funzionamento dei vari impianti presenti. Dall'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici Comunali non risulta alcuna richiesta di agibilità né il deposito della relazione di cui alla L.10/91 né sono stati depositati progetti degli impianti né i vari certificati di conformità degli impianti realizzati. (normativa di riferimento: Normativa impiantistica)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica e controllo degli impianti da tecnici specializzati, redazione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica e controllo degli impianti da tecnici specializzati, redazione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti: €8.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA FOSSACECA 5-11-13-15-17

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PORTO SAN GIORGIO Via Fossaceca 5-11-13-15-17, della superficie commerciale di **215,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da più unità immobiliari che compongono nell'insieme un locale a destinazione negozio con retrostante laboratorio e corte esclusiva al piano terra, oltre un garage al piano secondo sottostrada e ripartizione millesimale dei servizi comuni. Il fabbricato presenta struttura in c.a., realizzato nel 1986 e completato nel 2000/2001, oltre alla

La zona è caratterizzata da fabbricati commerciali e laboratori con struttura intelaiata in cemento armato, di buona qualità, realizzate prevalentemente negli anni '90/2000.

Le unità immobiliari a destinazione commerciale ed artigianale oggetto di pignoramento, presentano



un sufficiente stato di conservazione e manutenzione, composte da un negozio/laboratorio con antistante corte esclusiva, oltre ad un garage con bagno esclusivo posto al piano 2° seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S2, ha un'altezza interna di 3.04. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 660 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 196 mq, rendita 2.581,25 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSACECA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/09/1999 in atti dal 01/09/1999 (n. F01082.1/1999)

Coerenze: L'unità immobiliare a destinazione negozio confina a nord con la scala condominiale e con la porzione di unità immobiliare destinata a laboratorio della stessa proprietà, ad ovest con la corte esterna di proprietà Ciuti e Tomassini, ad est con la passerella di accesso ai piani superiori di proprietà Ciuti e Tomassini e a sud, confina con l'area urbana (corte esclusiva) della stessa proprietà e con l'area urbana (corte esclusiva) di proprietà Ciuti e Tomassini.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Negozio/Laboratorio e corte esclusiva al piano terra



Garage al piano secondo sotto-strada

COLLEGAMENTI

autostrada distante km.3

autobus distante km.1,5

ferrovia distante km.1,5

porto distante km.3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



media
al di sotto della media 
servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da più unità immobiliari che compongono nell'insieme un locale a destinazione negozio con retrostante laboratorio e corte esclusiva al piano terra, oltre un garage al piano secondo sottostrada e ripartizione millesimale dei servizi comuni. Il fabbricato presenta struttura in c.a., realizzato nel 1986 e completato nel 2000/2001, oltre alla

La zona è caratterizzata da fabbricati commerciali e laboratori con struttura intelaiata in cemento armato, di buona qualità, realizzate prevalentemente negli anni '90/2000.

Le unità immobiliari a destinazione commerciale ed artigianale oggetto di pignoramento, presentano un sufficiente stato di conservazione e manutenzione, composte da:

- **NEGOZIO E LABORATORIO CON ANTISTANTE CORTE ESTERNA ESCLUSIVA AL PIANO TERRA (sub.10-11-17):**

La porzione del piano terra oggetto della presente valutazione, è costituito e suddiviso in:

- un locale principale destinato a negozio, con ingresso dalla via Fossaceca, della superficie lorda di circa mq.200,80;
- un locale laboratorio, retrostante il locale negozio, della superficie lorda di circa mq.153,55;
- un servizio igienico, munito di disimpegno della superficie lorda di circa mq.14,83;
- un servizio igienico munito di un locale impianti, un disimpegno e due bagni per una superficie lorda di circa mq.11,60;
- una corte esterna esclusiva e pavimentata con piastrelle in gress porcellanato antiscivolo, antistante il locale negozio e compresa tra la via fossaceca ed il fabbricato, per una superficie lorda di circa mq.121,00.

Per quanto riguarda le finiture:

- La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle in gress porcellanato per tutta la superficie calpestabile del piano;
- Le pareti risultano tinteggiate con idropittura ed i servi igienici sono stati rivestiti con piastrelle in gress porcellanato;
- Gli infissi esterni presentano un buono stato di manutenzione, sono costituiti da finestre in alluminio;
- Gli accessi esterni presentano un buono stato di manutenzione, sono costituiti da porte vetrate in alluminio e protetti da serrande avvolgibili in metallo zincato in buono stato di manutenzione;
- L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia e in parte con canaline a vista;
- L'impianto di illuminazione è stato realizzato con neon incassati nel controsoffitto;
- L'impianto di riscaldamento e condizionamento è stato realizzato con da corpi scaldanti in ventilconvettori a parete e a soffitto e da termosifoni radianti;
- L'impianto idrico e sanitario, realizzato sotto traccia, risulta completo e l'acqua calda è fornita da una caldaia a gas ed i servizi igienici, sono provvisti di tutti i sanitari necessari;
- **GARAGE AL 2° PIANO SEMINTERRATO (sub.2):**

La porzione del piano 2° seminterrato, oggetto della presente valutazione, è costituita e suddivisa in:



- un locale principale destinato a garage, della superficie lorda di circa mq.85,76;
- un bagno della superficie accessoria lorda di mq.5,43;

Nel complesso, le finiture interne del piano seminterrato, sono di sufficiente livello come il livello di manutenzione e sono le seguenti:

- L'accesso esterno avviene da una serranda avvolgibile in metallo zincato in mediocre stato di manutenzione;
- La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle in gress porcellanato per tutta la superficie calpestabile;
- Le pareti risultano tinteggiate con idropittura ed il servizio igienico è stato rivestito con piastrelle in ceramica;
- Gli infissi esterni presentano un buono stato di manutenzione, sono costituiti da finestre in alluminio;
- L'impianto di illuminazione è stato realizzato con canaline e lampade al neon a vista mentre l'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia;
- L'impianto idrico e sanitario, realizzato sotto traccia ed il servizio igienico è provvisto di tutti i sanitari necessari;
- Sono presenti vistose macchie alle pareti controterra esterne, dovute ad infiltrazioni di acqua dal terreno ed umidità di risalita capillare.

Certificazione impiantistica:

Dal sopralluogo effettuato, tutte le utenze sono state distaccate dalla rete pubblica e non è stato possibile verificare il funzionamento dei vari impianti presenti.

Dall'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici Comunali non risulta alcuna richiesta di agibilità né il deposito della relazione di cui alla L.10/91 né sono stati depositati progetti degli impianti né i vari certificati di conformità degli impianti realizzati.

Aspetto esterno:

Il fabbricato esternamente risulta finito con intonaco tradizionale e tinteggiatura al quarzo per esterni, presenta un mediocre stato di conservazione e manutenzione, si riscontrano fenomeni di distacco dell'intonaco.

DESCRIZIONE DELLE OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' DALLE PRATICHE EDILIZIE APPROVATE

Dal sopralluogo effettuato, risultano difformità catastali ed edilizie, riguardanti:

- Lievi aumenti delle dimensioni in pianta della sagoma del fabbricato, classificabili come tolleranze costruttive e variazioni non essenziali, sanabili ai sensi dell'art.32 comma 2, art.34 bis del D.P.R. 380/2001 e della Legge Regionale n°17 del 20 aprile 2015 art.8 e 9 bis comma 2.
- Per quanto riguarda il negozio/laboratorio sito al piano terra, risultano modifiche della distribuzione interna, consistenti nella realizzazione di divisori con pareti in cartongesso e in legno/alluminio, atti a dividere in più locali il sub.10 (negozio), inoltre, la planimetria catastale del sub. 10 differisce dal progetto approvato per il diverso posizionamento dell'entrata del wc, il tutto senza modifica della superficie complessiva acquistata.
- Per quanto riguarda il garage sito al piano secondo sottostrada, risultano modifiche della distribuzione interna, in quanto è stato realizzato un divisorio con parete in legno/alluminio/vetro, atto a dividere il sub.2 (garage), inoltre, la planimetria catastale del sub.2 (garage) differisce dal progetto approvato per la diversa conformazione del wc.
- Presso gli uffici comunali non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità delle unità immobiliari in oggetto.

Necessita quindi avanzare agli uffici comunali una richiesta di Accertamento di conformità ai sensi



dell'art.37 del D.P.R.380/2001, la presentazione di una Variazione catastale e la richiesta della Segnalazione Certificata di Agibilità dei subalterni in oggetto.

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
Negozi con servizio igienico (sub.10)	215,63	x	100 %	=	215,63
Totale:	215,63				215,63

ACCESSORI:

laboratorio artigianale, identificato con il numero sub.11.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 660 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 153 mq, rendita 624,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSACECA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/09/1999 in atti dal 01/09/1999 (n. F01082.1/1999)
Coerenze: L'unità immobiliare a destinazione laboratorio confina a sud con la scala condominiale e la porzione di unità immobiliare destinata a negozio della stessa proprietà, ad ovest, nord ed est, con la corte esterna di proprietà Ciuti e Tomassini.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio con servizi igienici (sub.11)	165,15	x	100 %	=	165,15
Totale:	165,15				165,15

box singolo, identificato con il numero sub.2.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 660 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 128,08 Euro, indirizzo catastale: VIA FOSSACECA, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/08/1998 in atti dal 20/08/1998 (n. E01729.1/1998)
Coerenze: L'unità immobiliare a destinazione garage confina a nord ed ovest con la corte esterna di proprietà Ciuti e Tomassini, ad est con altra unità immobiliare a destinazione garage di proprietà Caporaletti e a sud con terrapieno.
Si precisa che a favore del locale ad uso rimessa, è stata costituita servitù di passaggio pedonale e per autoveicoli che consente di accedere da via Fossaceca al piano secondo sottostrada, tale servitù è solo di transito e non di sosta, ed è esercitata sulla particella 660 sub. 12.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage al PS2 (sub.2)	91,19	x	50 %	=	45,60
Totale:	91,19				45,60

posto auto, composto da Corte Esterna ad uso esclusivo, identificato con il numero Sub.17.

Identificazione catastale:



- foglio 8 particella 660 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA FOSSACECA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/09/1999 in atti dal 01/09/1999 (n. F01082.1/1999)
Coerenze: L'unità immobiliare a destinazione area urbana, confina a nord con l'unità immobiliare destinata a negozio della stessa proprietà, ad ovest con la corte esterna di proprietà Ciuti e Tomassini, ad est con l'area urbana di proprietà Ciuti e Tomassini e a sud, confina la strada comunale via Fossaceca.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte Esterna (sub.17)	121,00	x	20 %	=	24,20
Totale:	121,00				24,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare UNIKA

Descrizione: Negozio - Immobile da considerarsi pari al nuovo composto da laboratori, uffici e appartamenti residenziali

Indirizzo: via Pontecorvo

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.215.000,00 pari a 1.012,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare UniCredit SubitoCasa

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: via Borgo Andrea Costa

Superfici principali e secondarie: 295

Superfici accessorie:

Prezzo: 305.000,00 pari a 1.033,90 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare UNIKA

Descrizione: Negozi/Locale commerciale

Indirizzo: via Borgo Andrea Costa

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Negozi

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Laboratori

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.200,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari Borsino immobiliare - Negozi

Valore minimo: 1.370,00

Valore massimo: 1.753,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari Borsino immobiliare - Laboratori

Valore minimo: 549,00

Valore massimo: 846,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto ha adottato un criterio di stima sintetico basato sulla conoscenza dei prezzi medi di mercato pagati per immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo come riferimento il metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile pignorato in riferimento "all'uso di vendita in zona", che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali da redigere secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), quindi assumendo la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

La stima effettuata tiene conto, oltre che delle caratteristiche dell'immobile, della vetustà, del grado di finitura, della dotazione di servizi, del grado di manutenzione e conservazione nonché della sua posizione ed ubicazione.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Porto San Giorgio, forniscono valori di mercato al metro quadrato confrontabili con quelli risultanti da un'indagine effettuata dal sottoscritto, presso alcune Agenzie Immobiliari di zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	215,63	x	1.120,00	=	241.505,60
Valore superficie accessori:	234,95	x	1.120,00	=	263.138,40
					504.644,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 504.644,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 504.644,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto ha adottato un criterio di stima sintetico basato sulla conoscenza dei prezzi medi di mercato pagati per immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo come riferimento il metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile pignorato in riferimento "all'uso di vendita in zona", che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali da redigere secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da



Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), quindi assumendo la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

La stima effettuata tiene conto, oltre che delle caratteristiche dell'immobile, della vetustà, del grado di finitura, della dotazione di servizi, del grado di manutenzione e conservazione nonché della sua posizione ed ubicazione.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Porto San Giorgio, forniscono valori di mercato al metro quadrato confrontabili con quelli risultanti

da un'indagine effettuata dal sottoscritto, presso alcune Agenzie Immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno-Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto San Giorgio, agenzie: Provincia di Fermo, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio delle quotazioni immobiliari pubblicate dal sito Borsino Immobiliare, ed inoltre: Vari siti di pubblicità di agenzie immobiliari

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	negozio	215,63	234,95	504.644,00	504.644,00
				504.644,00 €	504.644,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene non divisibile in più lotti il compendio immobiliare e valutarlo per l'intero, in quanto, dividendo il negozio, laboratorio e la relativa corte, dal garage posto al piano sottostrada, si creerebbe un lotto costituito da una unità commerciale/artigianale priva di ricovero mezzi utilizzabile anche come magazzino, poco appetibile alla vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 14.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 490.644,00**

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 **€ 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 44,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 490.600,00

data 12/09/2022

il tecnico incaricato
ROBERTO MARMORE'

