



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI SIRIO NPL S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Palmisano Milena

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Matteo Tomassini

CF:TMSMTT74R30D542L
con studio in FERMO (AP) VIA NAZIONALE 197
telefono: 3282048400
email: geom.tomassini.matteo@gmail.com
PEC: matteo.tomassini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a FALERONE Largo Francisco Ferrer 54, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano terra di un edificio di tre piani composto da un ufficio e un laboratorio al piano terra e un'abitazione ai piani primo e secondo.

L'unità oggetto della presente perizia consiste in un locale adibito a centro massaggi (descrizione della pratica edilizia) censito al catasto urbano come ufficio (categoria A/10).

Esso si sviluppa su di un piano e presenta una parete verso la strada pubblica fuori terra, la parete verso il vicolo a sud seminterrata, la parete sul lato posteriore dell'edificio interrata, mentre l'ultima parete è in aderenza all'unità confinante.

Internamente è suddiviso in vari locali tra cui un bagno e un piccolo wc, collegati da un corridoio che corre lungo la parete in aderenza.

Tutti i locali tranne quelli posti nella parte finale, presentano un controsoffitto con altezze che variano da circa 2.75m a 2.92m. L'altezza dei locali posti in fondo (lato opposto ingresso) presentano un'altezza di circa 2.40m.

Il locale presenta le pareti in parte in cartongesso in parte in laterizio intonacato, tutte tinteggiate.

I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, gli infissi sono in alluminio con vetro doppio, le porte interne sono in legno tamburato laccate.

I locali presentano gli impianti elettrici realizzati sottotraccia (al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento essendo staccato il contatore). Detti impianti collegavano anche delle pompe di calore (presumo dall'impronta rimasta sulle pareti dove erano posizionati presumibilmente gli split interni) che riscaldavano i locali. Al momento del sopralluogo detto impianto risultava smontato e le macchine non erano presenti nel locale.

Era inoltre presente un bollitore elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria che risulta rimosso.

Tutti i locali in particolari quelli le cui pareti risultano seminterrate o interrate, presentano degli evidenti segni di ammaloramento con forte presenza di umidità di risalita.

Sul locale ripostiglio posto in fondo al corridoio, è presente sul soffitto un controsoffitto con una botola che dà accesso al sottoscala dove sono presenti le tubazioni di scarico dei piani superiori.

Esternamente l'edificio presenta segni di ammaloramento sulle facciate, non è stato possibile verificare lo stato della copertura. L'edificio necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria.

L'edificio non ha in dotazione corte, ad eccezione di una piccola porzione visibile sulle mappe catastali, consistente in porzione del veicolo laterale utilizzato come accesso dai proprietari degli edifici posti dietro all'edificio interessato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 487 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Largo Francisco Ferrer n.54, piano: Terra,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina con: Strada pubblica, particella 227 oltre corte (vicolo), particella 225, particella 226, particella 547

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Data della valutazione:	12/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla lettura della relazione notarile agli atti della procedura e da verifiche presso la conservatoria dei RR.II. sul portale Sister, si sono individuate le iscrizioni che riguardano l'unità immobiliare interessata, meglio indicate al punto 4.2.

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 05/07/2012 ai nn. rep.210174/28738 di repertorio, iscritta il 13/07/2012 a Fermo ai nn. R.P.829 R.G.5339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notaio Chessa Paolo.

Importo ipoteca: euro 156000,00.

Importo capitale: euro 78000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a fg.6 particella 487 sub.6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 30/07/2020 a Fermo ai nn. R.P. 3311 R.G. 4616, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario n.765 del 23/06/2020.

La formalità è riferita solamente a foglio 6 particella 487 subalterno 6

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non risulta costituito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della relazione notarile agli atti della procedura e da verifiche presso la conservatoria dei RR.II. sul portale Sister, si sono individuate le seguenti trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto trasferimento tribunale (dal 16/04/2010), con atto stipulato il 25/03/2010 ai nn. rep.73/2010 di repertorio, trascritto il 16/04/2010 a Fermo ai nn. R.P.1679 R.G.2918

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 26/01/1988 fino al 16/04/2010), trascritto il 02/09/2020 a Fermo ai nn. NN.3948/5419 rep.73

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta mezzo PEC al comune di Falerone mi sono state inviate le pratiche riportate di seguito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili N. pratica edile 236**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione, presentata il 18/07/1968, rilasciata il 21/08/1968

- **Licenza di costruzione N. 25/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Fabbricato civile sito a Falerone Largo Ferrer, rilasciata il 07/07/1972 con il n. prot.9262 di protocollo

- **Licenza per l'esecuzione di lavori edili N. 27/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione ad un fabbricato in via Largo Ferrer 54/60, rilasciata il 29/07/1982. Il titolo è riferito solamente a mappali 226-503 del foglio 6

- **Domanda di Condono Edilizio N. condono n.104**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria abusi edilizi, presentata il 28/03/1986 con il n. protocollo 1075 di protocollo. Il condono non risulta rilasciato. mi è stata consegnata la sola richiesta.

- **Denuncia Inizio Attività N. 55**, per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione a centro massaggi, presentata il 11/08/2010 con il n. prot.6398 di protocollo, agibilità del 31/03/2011 con il n. prot.2287 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITA EDILIZIA

A seguito di richiesta all'ufficio tecnico del comune di Falerone l'ufficio mi ha attestato che in archivio sono reperibili (e inviati) i seguenti documenti:

- Nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 21/08/1968 per lavori di costruzione in ampliamento e sopraelevazione del proprio fabbricato di abitazione con annesso laboratorio artigiano e garage. Di questa pratica dichiarano che sono reperibili gli elaborati grafici e la richiesta di concessione. Mentre la concessione non è reperibile ma che comunque risulta rilasciata in data 21/08/1968 come riportato nel registro generale (pratica edile n.236);
- Licenza di costruzione n.25/1972 del 07/07/1972 per i lavori di ampliamento di un fabbricato di civile (pratica edile n.342);
- Licenza per l'esecuzione di lavori edili n.27/1982 del 29/07/1982 per lavori di sopraelevazione di un fabbricato sito in via Largo Ferrer (pratica n.868);
- Richiesta di condono edilizio del 28/03/1986 in via di definizione (condono 104);
- DIA n.55 del 11/08/20210, prot.6398 del 11/08/2010, per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per locale da adibire a centro massaggi e relativa domanda per ottenere l'autorizzazione di agibilità del 31/03/2011.

Esaminata la documentazione consegnata si è rilevato che:

1. Una porzione dell'unità e precisamente quella rappresentata nella planimetria catastale prot.55 del 07/01/1969 venne realizzata in data antecedente alla procedura del 1968;
2. La porzione posta nella parte posteriore della porzione di cui al punto 1 visto l'elaborato allegato alla pratica del 1968 e l'elaborato allegato alla pratica del 1972 e vista la domanda di sanatoria n. progressivo 0147894311/1 mod.47/85-D (opere ad uso non residenziale) dovrebbe essere stato iniziato nel 1968 e concluso nel 1973 (come viene indicato nella domanda di sanatoria);
3. Il condono a me consegnato è composto da due modelli uno riferito ad opere non residenziali richiamato al punto 2 e un altro riferito ad opere ad uso residenziale che dovrebbe riferirsi ai piani sopra al locale oggetto di intervento;

4. La procedura di condono non è stata mai conclusa visto che l'unica documentazione presente negli archivi e inviata dal comune è composta dalle sole domande;
5. Nel 2010 è stata presentata la DIA n.55/2010 con la quale si sono eseguiti lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione seguita dalla richiesta di agibilità, che hanno portato alla situazione che troviamo sul posto. Va detto che prima della presentazione della DIA il comune avrebbe dovuto rilasciare la Concessione in sanatoria riguardante il condono e solo dopo poteva accettare la DIA ma ciò non è stato fatto.

Dal confronto tra quanto rilevato sul posto e le partiche sopra citate si rileva quanto segue:

1. Rispetto all'elaborato allegato alla DIA del 2010 si sono rilevate delle modeste incongruenze sulle dimensioni in pianta, stessa cosa per le misure in altezza: nel progetto è prevista un'altezza sul controsoffitto di 2.85m sul posto l'altezza varia dai 2.75 ai 2.92m. circa..

Considerato quanto sopra si ritiene:

- necessario concludere la procedura di condono edilizio al fine del rilascio di regolare Concessione in Sanatoria.
- In merito alla differenze riscontrate tra le misure e le quote riportate nel disegno ritengo che per quanto riguarda le misure in pianta esse rientrano tra le tolleranze costruttive. Mentre per quanto riguarda l'altezza del locale misurato sul controsoffitto essa anche se per poco non rientra nella tolleranza costruttiva prevista all'articolo 34 del DPR 380/01 s.m.i., pertanto, necessiterà presentare sanatoria per rettificare l'altezza del locale.

CONFORMITA CATASTALE

Per quanto riguarda la situazione catastale da verifiche sulle mappe del catasto terreni e la planimetria catastale depositata al catasto urbano è emerso quanto segue:

1. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;
2. Il numero di particella del catasto terreni (503) non corrisponde con quella del catasto urbano (487);
3. La forma riportata sulla mappa del catasto terreni non corrisponde con quella del catasto urbano e da un controllo più approfondito si è notata una differenza tale da far ipotizzare uno sconfinamento dell'edificio, in particolare dell'unità oggetto di trasferimento, verso la proprietà retrostante come segnalato nella presente procedura con comunicazione del 26/05/2023;

Punto 2

Per quanto riguarda il differente identificativo da controlli effettuati presso l'archivio storico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ascoli Piceno si è riscontrato che:

- Al catasto terreni la particella è stata sempre individuata con il numero 503. Essa derivata dalle particelle di impianto 226 e 225 e venne costituita/variata nel 1969. All'epoca la sua superficie era di 70mq; Successivamente venne redatto tipo frazionamento n.18 del 1986 con il quale vennero frazionate diverse particelle poste nella parte posteriore dei fabbricati esistenti, tra cui quello interessato dalla procedura. Vennero create diverse particelle, tra le quali la 546; La particella 546 e la 503 sub1 e 2, vennero fuse con tipo mappale 28172/87 in atti con una variazione d'ufficio dal 19/12/1995. La particella 503 passa da 70mq a 100mq di superficie catastale;

- Al catasto urbano un immobile identificato al foglio 6 particella 503 risulta soppresso con variazione in soppressione del 05/03/2015 pratica n.AP0020236 per demolizione totale. Da ricerche cartacee sembrerebbe che esso identificasse un rifornimento dismesso.

Per ricollegare i numeri di mappa andrebbe presentata una variazione catastale al catasto urbano. La variazione comunque potrebbe essere fatta anche dopo il trasferimento coinvolgendo anche il proprietario della parte restante l'edificio.

Punto 3

Per quanto riguarda la forma andrebbe presentata istanza di rettifica chiedendo al catasto terreni di procedere con la sistemazione della mappa in base al frazionamento e successivo T.M. .

Per quanto riguarda la posizione del confine di proprietà, come già relazionato al Giudice dell'Esecuzione in data 16/10/2023 è stato eseguita una verifica attraverso misurazioni sul posto con strumentazione topografica e successiva elaborazione in ufficio. Da ciò si è riscontrato uno sconfinamento verso la proprietà retrostante ricompreso tra i 50 e 70 cm e meglio riportato nella relazione di verifica del confine allegata alla presente.

Si tiene a precisare che le soluzioni proposte sulla regolarità/regolarizzazione edilizia potrebbero trovare differenze interpretative da parte degli uffici comunali.

Stessa cosa per quanto riguarda la regolarizzazione catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Bisogna completare la domanda di condono edilizio prot.1075 del 28/03/1986 per la parte riguardante il piano terra (normativa di riferimento: L.47/85)

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

Costi di regolarizzazione:

- Completamento pratica di sanatoria: €4.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità altezze locale (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria compresa sanzione: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La particella al catasto urbano non corrisponde con quella del catasto terreni. Inoltre la forma al catasto terreni va rettificata.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale e istanza di rettifica: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FALERONE LARGO FRANCISCO FERRER 54

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a FALERONE Largo Francisco Ferrer 54, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia ricade al piano terra di un edificio di tre piani composto da un ufficio e un laboratorio al piano terra e un'abitazione ai piani primo e secondo.

L'unità oggetto della presente perizia consiste in un locale adibito a centro massaggi (descrizione della pratica edilizia) censito al catasto urbano come ufficio (categoria A/10).

Esso si sviluppa su di un piano e presenta una parete verso la strada pubblica fuori terra, la parete verso il vicolo a sud seminterrata, la parete sul lato posteriore dell'edificio interrata, mentre l'ultima parete è in aderenza all'unità confinante.

Internamente è suddiviso in vari locali tra cui un bagno e un piccolo wc, collegati da un corridoio che corre lungo la parete in aderenza.

Tutti i locali tranne quelli posti nella parte finale, presentano un controsoffitto con altezze che variano da circa 2.75m a 2.92m. L'altezza dei locali posti in fondo (lato opposto ingresso) presentano un'altezza di circa 2.40m.

Il locale presenta le pareti in parte in cartongesso in parte in laterizio intonacato, tutte tinteggiate.

I pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, gli infissi sono in alluminio con vetro doppio, le porte interne sono in legno tamburato laccate.

I locali presentano gli impianti elettrici realizzati sottotraccia (al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento essendo staccato il contatore). Detti impianti collegavano anche delle pompe di calore (presumo dall'impronta rimasta sulle pareti dove erano posizionati presumibilmente gli split interni) che riscaldavano i locali. Al momento del sopralluogo detto impianto risultava smontato e le macchine non erano presenti nel locale.

Era inoltre presente un bollitore elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria che risulta rimosso.

Tutti i locali in particolari quelli le cui pareti risultano seminterrate o interrate, presentano degli evidenti segni di ammaloramento con forte presenza di umidità di risalita.

Sul locale ripostiglio posto in fondo al corridoio, è presente sul soffitto un controsoffitto con una botola che dà accesso al sottoscala dove sono presenti le tubazioni di scarico dei piani superiori.

Esternamente l'edificio presenta segni di ammaloramento sulle facciate, non è stato possibile verificare lo stato della copertura. L'edificio necessita di lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria.

L'edificio non ha in dotazione corte, ad eccezione di una piccola porzione visibile sulle mappe catastali, consistente in porzione del veicolo laterale utilizzato come accesso dai proprietari degli edifici posti dietro all'edificio interessato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 487 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Largo Francisco Ferrer n.54, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina con: Strada pubblica, particella 227 oltre corte (vicolo), particella 225, particella 226, particella 547

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	94,00	x	100 %	=	94,00
Totale:	94,00				94,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: ComparabiliItalia .it

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: Largo Francisco Ferrer snc

Superfici principali e secondarie: 161

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 527,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: Abitazione, ufficio, garage

Indirizzo: Via Gaetano De Minicis snc

Superfici principali e secondarie: 458

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 436,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: abitazione

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.300,00 pari a 598,31 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Offerta: Uffici con stato di conservazione Normale

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 840,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per individuare il prezzo di mercato dell'immobile si è proceduto ad una ricerca (sulla piattaforma comparabiliitalia.it) di compravendite di immobili con caratteristiche simili da fine 2021 ad oggi nella zona interessata.

La verifica si è effettuata dapprima cercando compravendite di uffici, ma considerato che è stato rintracciato un solo rogito (comprendente anche abitazione e garage) si è estesa anche ad immobili con destinazione residenziale avendo questi caratteristiche simili. Dalla ricerca si sono individuati tre compravendite con valori al metro quadrato applicato ricompreso tra euro 437,00 a euro 598,00.

Dopo di che ho effettuato una ricerca presso gli archivi OMI dell'Agenzia delle Entrate la quale riporta, per uno stato di conservazione Normale, un valore di Mercato ricompreso tra 580 e 840 euro al metro quadrato.

Considerando i valori individuati, non tenendo conto del valore più basso, e tenendo conto dello stato dell'immobile si è deciso di utilizzare come valore di riferimento il valore di 600,00 euro al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 600,00 = **56.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo Riposizionamento macchine pompe di calore e bollitore elettrico	-6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto come meglio riportato alla voce "sviluppo valutazione" è stato valutato in base al valore al metro quadrato di superficie utile lorda sulla base dei prezzi della zona. Si è tenuto conto poi dello stato di manutenzione e dell'accessibilità e della vista. Dal valore scaturito si sono sottratti i costi per installare le pompe di calore e il boiler per la produzione dell'acqua calda, i costi per le sanatorie edilizie e catastali, e al valore che ne è scaturito è stato applicato un ulteriore sconto percentuale per individuare il più corretto valore per l'immediata vendita giudiziaria oltre che per eventuali vizi non riscontrati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Portale SISTER, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Portale SISTER, ufficio tecnico di Comune di Falerone, ed inoltre: comparabiliitalia.it

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	ufficio	94,00	0,00	50.400,00	50.400,00
				50.400,00 €	50.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **7%** 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: **€. 3.038,00**

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: **€. 362,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

data 12/02/2024

il tecnico incaricato
Geom. Matteo Tomassini

Geom. Matteo Tomassini

Via Nazionale 197 - 63900 Fermo (FM) - cell. 328 2048400

e.mail: geom.tomassini.matteo@gmail.com – P.E.C.: matteo.tomassini@geopec.it

RELAZIONE VERIFICA CONFINE

Il sottoscritto Geom. Matteo Tomassini, iscritto al Collegio dei Geometri di Fermo al n.643, in qualità di CTU incaricato, in merito alla procedura in oggetto relaziona quanto segue.

Dalle verifiche presso l’Agenzia dell’Entrate – Territorio di Ascoli Piceno è emerso che:

- La particella 503 derivata dalle particelle di impianto 226 e 225 venne costituita/variata nel 1969. All’epoca la sua superficie era di 70mq;
- Successivamente venne redatto tipo frazionamento n.18 del 1986 con il quale vennero frazionate diverse particelle poste nella parte posteriore dei fabbricati esistenti tra cui quello interessato dalla procedura. Vennero create diverse particelle, tra le quali la 546;
- La particella 546 e la 503 sub1 e 2, vennero fuse con tipo mappale 28172/87 in atti con una variazione d’ufficio dal 19/12/1995. La particella 503 passa da 70mq a 100mq di superficie catastale.

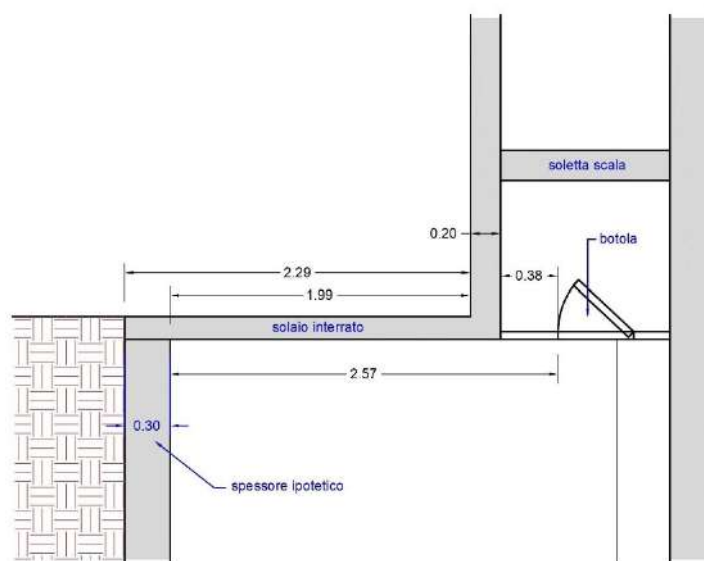
Considerato che la particella 503 definitiva era frutto della fusione tra la 503 e la 546, ho richiesto copia del tipo frazionamento per accertarmi delle dimensioni.

Osservando la forma della particella 546 riportata nel frazionamento si ha l’impressione è che essa sia stata individuata sulla base dell’area effettivamente occupata dal fabbricato presente sul posto (fuori ed entro terra).

Per accertarmi di ciò mi sono recato sul posto ed ho eseguito due rilievi:

- Uno con rotella metrica e misuratore laser all’interno dell’unità immobiliare nella parte infondo interrata;
- L’altro con strumento topografico a stazione totale, all’esterno dell’edificio, cercando di rilevare gli stessi punti (spigoli di fabbricati e muri) utilizzati per il frazionamento.

Il primo rilievo mi ha dato modo di capire la posizione del muro contro-terra rispetto alla parete dell’edificio fuori terra che è pari a circa 2.00m. (1.99m nel grafico), di conseguenza, ipotizzando che la parete contro-terra abbia uno spessore di circa 30cm la posizione più esterna del muro è posta a circa 2.30m (2.29m nel grafico).



Con lo strumento, attraverso due stazioni celerimetriche (punti 100 e 200 nel grafico) ho rilevato tutti i punti che presumevo fossero corrispondenti a quelli che allora avevano dato vita alle nuove particelle, quelli utilizzati come riferimento per costruire l’assetto del frazionamento e altri.

Dopo di che ho cercato di ricostruire il frazionamento utilizzando gli stessi punti utilizzati all'epoca, quindi il prolungamento della parete del fabbricato interessato (punti 203-202 del rilievo) fino alla distanza di m.21.70 dal punto 203 individuando il punto A, ho individuato prolungando in maniera perpendicolare la parete sul punto 102 a 5.30m da esso individuando il punto B, e dall'unione tra i due punti (A-B) ho individuato la direttrice principale.

Dopo di che ho verificato la distanza tra l'intersezione della direttrice A-B con la linea (muro di confine sul posto) formato dai punti 101-113, con il punto 113 e ho notato che corrispondeva alla distanza riportata nel frazionamento 10.45m.

A questo punto ho proiettato sulla direttrice i prolungamenti dei tratti di parete degli edifici rilevati (204-103, 104-105, 114-106-107-115, 201-108-117-116). Lungo queste direttrici in particolare quelle che interessavano la procedura, ho cercato di individuare la linea di frazionamento (punti C-D) ponendo il punto C alla distanza di 19.55m dal punto 203 e il punto D alla distanza di 2.25 lungo la proiezione 114-106-107-115.

Dal confronto tra la posizione della linea C-D (linea dividente) e la linea 115-116 (parete contro-terra della porzione del piano terra) emerge chiaramente che non combacino **per 50cm circa da un lato** (0.52m nel grafico) e **per 70 cm circa dal lato opposto** (0.73m nel grafico).

Quindi è evidente che rispetto al frazionamento il fabbricato ricade, anche se in minima parte, su altra proprietà.

Va inoltre detto che dalla ricostruzione del frazionamento sono emerse diverse incongruenze tra le misure riportate in esso con quanto rilevato sul posto.

Se si osserva il grafico le quote progressive rispetto al punto A (quota 0.00 lungo l'asse A-B) non corrispondono con quelle riportate nel frazionamento.

Come non corrisponde la posizione del fabbricato individuato con i punti 109-110 con quello del frazionamento, posto a 6.50 lungo la direttrice A-B nel frazionamento, sul posto a 9.79m.circa.

Alcune differenze, con le dovute tolleranze, ci sono anche nelle misure delle distanze tra la direttrice A-B e i punti di frazionamento.

Considerato che l'edificio dovrebbe essere stato realizzato tra il 1968 e il 1982, come dimostrano le licenze edilizie.

In particolare, la licenza rilasciata nel 1972 per l'ampliamento del fabbricato, fa presumere che nello stesso periodo possa essere stata realizzata la porzione interrata, quindi prima del frazionamento del 1986.

A questo punto, viste le incongruenze; vista la data in cui potrebbe essere stato realizzato l'edificio; e vista la data in cui è stato redatto il frazionamento; resta il dubbio sulla bontà del frazionamento e quindi se in effetti il confine grafico sia corretto.

Però di fatto il frazionamento è l'unico documento probatorio utilizzabile che come riportato sopra, dimostra che rispetto a quanto riportato in esso ci sia uno sconfinamento ricompreso tra i 50 e i 70cm.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Fermo li 10/02/2024

Firmato

Geom. Matteo Tomassini



UFFICIO TECNICO ERARIALE di ASCOLI PICENO

ESTRATTO DI MAPPA

Comune di FALERONE Sez. Cens.

Prot. (Mod. 8) N. 51935 Riscosse L. 1100

Si rilascia autentica Il presente estratto autorizzando l'uso per la redazione di tipo di frazionamento topografico

data

La validità dell'estratto decade dopo 51 mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida, ma può essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N. Riscosse L.

Si convalida il presente estratto.

data

IL DIRIGENTE

PARTICELLE RICHIESTE

Sezione	Foglio	Numero		Qualità	Classi	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie			Reddito	
		Princ.	Sub.				Reddito dominante	Reddito agrario	ha	a	ca	Dominicale lire c	Agrario lire c
	6	503	1										
		503	2						0	70			
		502	2										
		225								3	10		
		221									3	70	

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE
DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. 18 ANNO 1986

Si autorizza l'uso del presente tipo riconosciuto conforme alle norme vigenti restituito per decorrenza del termine di legge (*) entro 51 mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle particelle derivate nel frattempo non variate.

data

Prot. (Mod. 8) N. 51935 Riscosse L. 2500

(*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i sei mesi l'esame del tipo senza ulteriore spesa: per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini, è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N.

Tributi versati con Prot. N.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Si riconosce la conformità alle norme vigenti Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per 51 mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole particelle derivate

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data

Prot. (Mod. 8) N. Riscosse L.

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ERARIALE

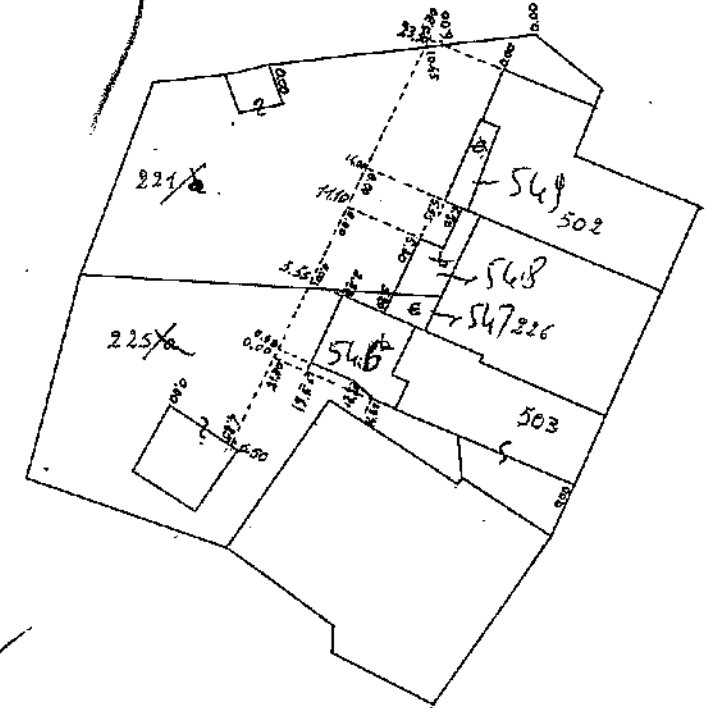
IL DIRIGENTE

data

Riservato agli Uffici
Allegato a:



Prezzo di vendita L. 100

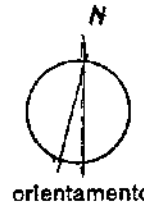


COMUNE DI FALERONE

Il tipo è stato riferito ai sensi del 5° comma art. 47 e depositato in Comune di Falerone il 18/07/1986



FOGLIO N. 6 SCALA 1:2.000



Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
 Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:
FABBRICATI ESISTENTI

(se necessario seguitare negli spazi liberi o in fogli allegati)

IL PERITO PERINI GIUSEPPE iscritto al N. 397
 (cognome e nome in chiaro)

dell'Albo dei GEOMETRI della Provincia di Ascoli Piceno (Circ. di FERMO)

Data 16/07/1986 Firma [Signature]

Firma delle parti o loro delegati



CERTIFICAZIONE PER COPIA TIPO
COMUNE DI FALENONE
PROT. N. 48022 DEL 17/08/2023
TRIBUTO ... 16,00
* IMPOSTA ... € 16,00
TOTALE € 32,00

* IMPOSTA ASSOLTA IN MODO VIRTUALE - D.M. 16.11.1998

ASCOLI PICENO 17 AGO. 2023

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio (*)
Enrico P.

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale
(Gianluca Canon)

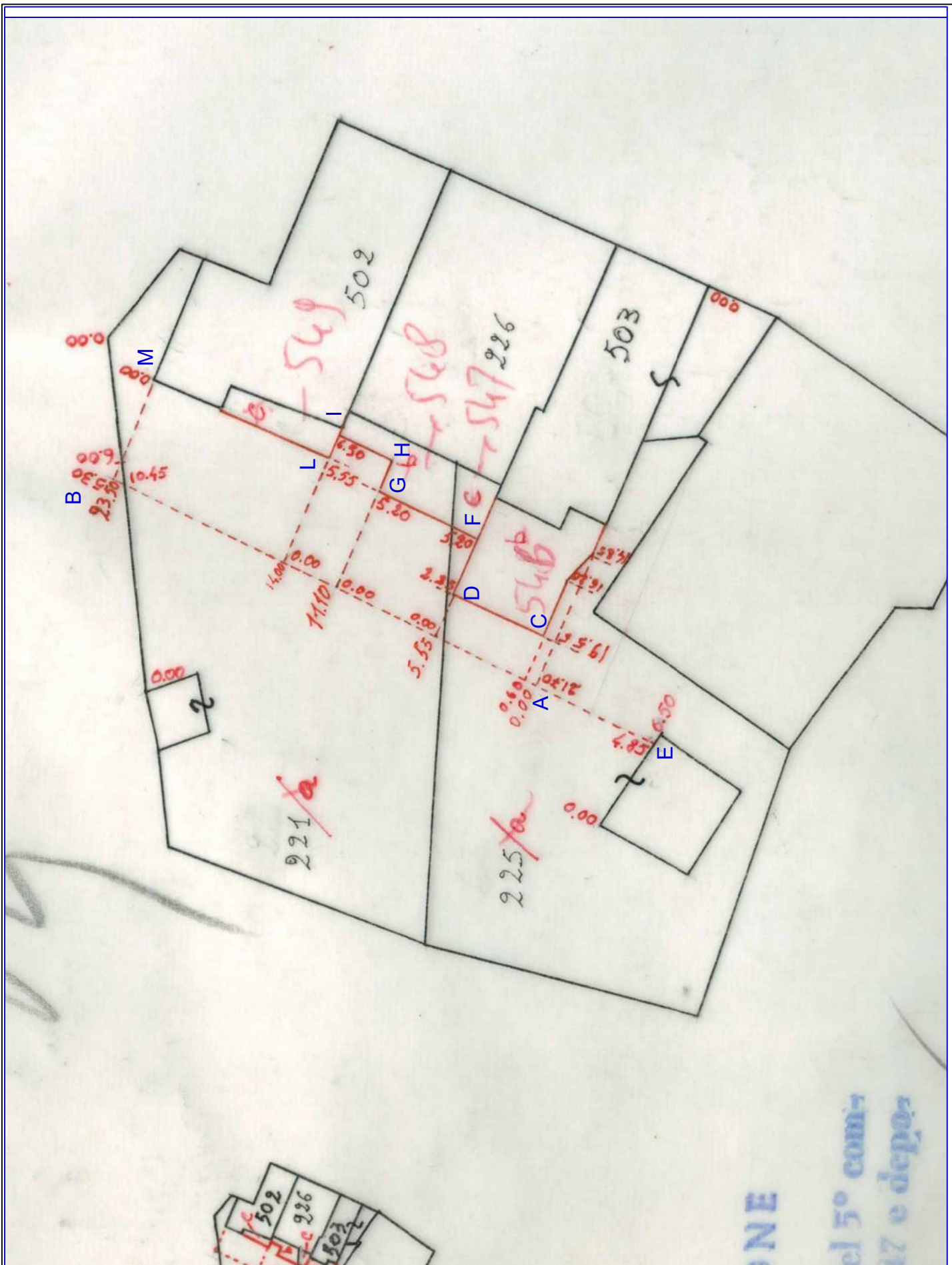
Libretto Celerimetrico

Nome Stazione 100
Altezza Stazione 1.500
Est 0.000
Nord 0.000
Quota 0.000

Nome	Desc	Altezza Prisma	Dist	Angolo Oriz.	Angolo Vert.	Diff. Est	Diff. Nord	Dist. Oriz.	Diff. Alt.
101	spig muro	1.420	14.197	19.3036	99.5760	4.239	13.549	14.197	0.175
102	spig casa	1.420	11.775	27.2354	99.1454	4.885	10.713	11.774	0.238
103	spig casa	1.420	10.424	74.1064	100.3210	9.573	4.124	10.424	0.027
104	spig casa	1.420	12.941	92.6318	100.5158	12.854	1.494	12.941	-0.025
105	spig cemento	0.260	11.312	98.2532	107.4342	11.231	0.308	11.235	-0.078
106	spig cemento	1.420	14.182	115.0004	101.8946	13.784	-3.309	14.176	-0.342
107	spig fabb	1.420	13.288	120.0044	102.4020	12.628	-4.104	13.279	-0.421
108	spig fabb	1.600	16.899	129.8772	102.0362	15.064	-7.639	16.890	-0.640
109	spig acc 1	1.420	25.103	145.5010	102.5576	18.944	-16.440	25.083	-0.928
110	spig acc 1	1.420	25.908	157.5484	102.5260	16.011	-20.342	25.888	-0.948
200	chiodo	1.420	18.044	154.7056	102.8100	11.770	-13.653	18.026	-0.716
111	spig muro su acc2	0.290	4.375	233.1480	120.0164	-2.070	-3.609	4.161	-0.143
112	spig acc 2	1.420	4.409	199.9020	105.8700	0.007	-4.390	4.390	-0.326
113	spig acc 2	1.420	4.200	234.6352	103.7580	-2.170	-3.587	4.193	-0.168
114	spig fabb	1.420	19.093	98.7788	99.5342	19.089	0.366	19.092	0.220
115	soletta spigolo	1.420	12.071	129.7692	103.3446	10.760	-5.434	12.054	-0.554
116	soletta spigolo	1.420	15.939	138.0068	102.9838	13.167	-8.951	15.921	-0.667
117	spig a 2m da casa	1.420	16.066	136.8394	102.9286	13.436	-8.777	16.049	-0.659

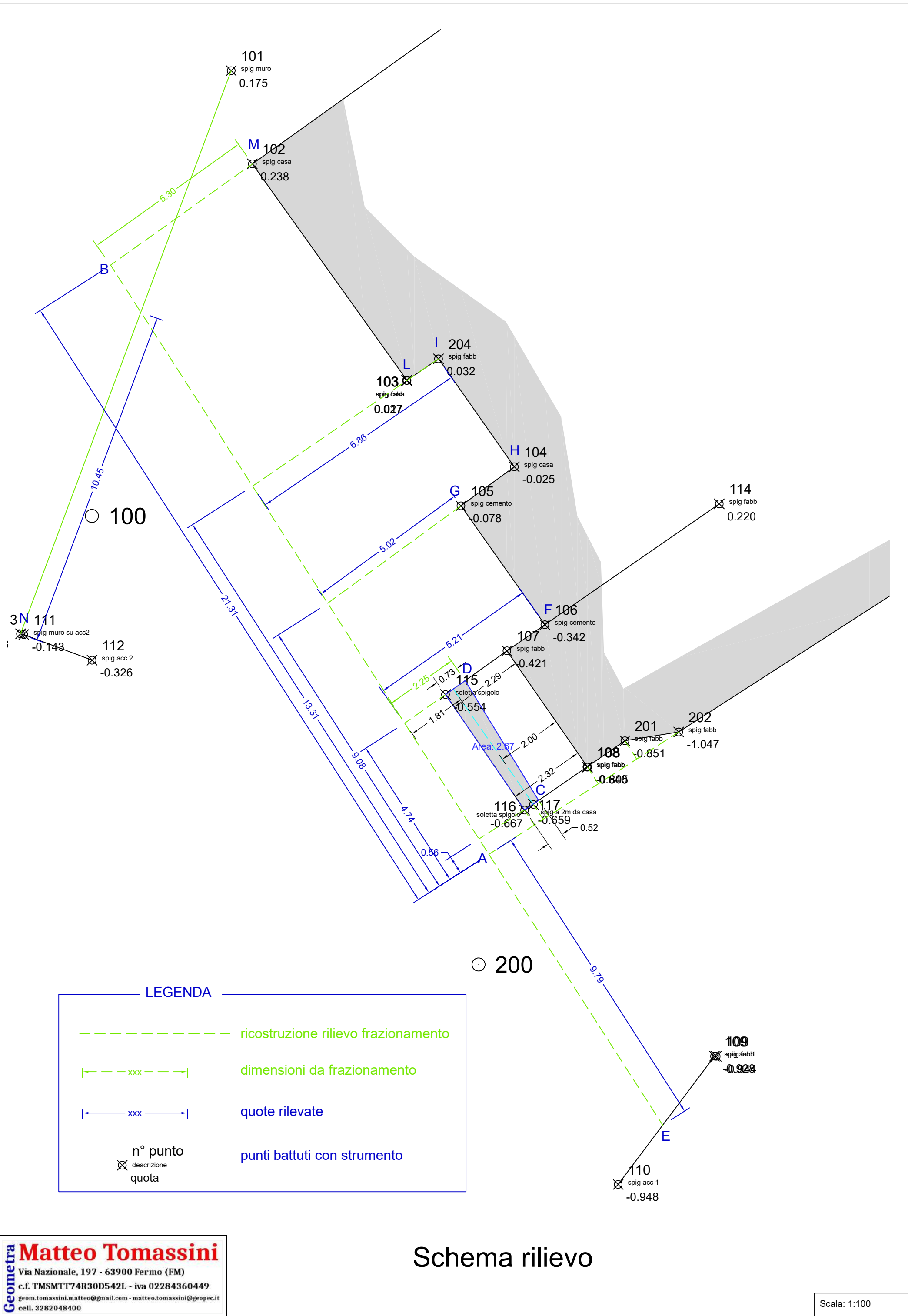
Nome Stazione 200
Altezza Stazione 1.500
Est 11.766
Nord -13.648
Quota -0.729

Nome	Desc	Altezza Prisma	Dist	Angolo Oriz.	Angolo Vert.	Diff. Est	Diff. Nord	Dist. Oriz.	Diff. Alt.
100	chiodo	1.420	18.025	38.8342	97.6592	10.319	14.764	18.013	0.743
108	spig fabb	1.420	6.862	116.2414	101.4434	6.638	-1.731	6.860	-0.076
201	spig fabb	1.420	8.136	121.0072	101.5768	7.695	-2.635	8.134	-0.121
202	spig fabb	1.420	9.342	129.3788	102.7080	8.357	-4.156	9.334	-0.317
203	spig fabb	1.420	24.068	140.6240	106.9196	19.218	-14.252	23.926	-2.531
204	spig fabb	1.420	18.481	79.9284	97.6508	17.558	5.727	18.468	0.762
103	spig fabb	1.420	17.917	76.3696	97.6300	16.685	6.494	17.905	0.747
109	spig fabb	1.420	7.757	207.6174	102.4168	-0.925	-7.696	7.751	-0.214



STRALCIO FRAZIONAMENTO

Scala: NO



LEGENDA

- ricostruzione rilievo frazionamento
- |---| dimensioni da frazionamento
- |---| quote rilevate
- n° punto
descrizione
quota punti battuti con strumento

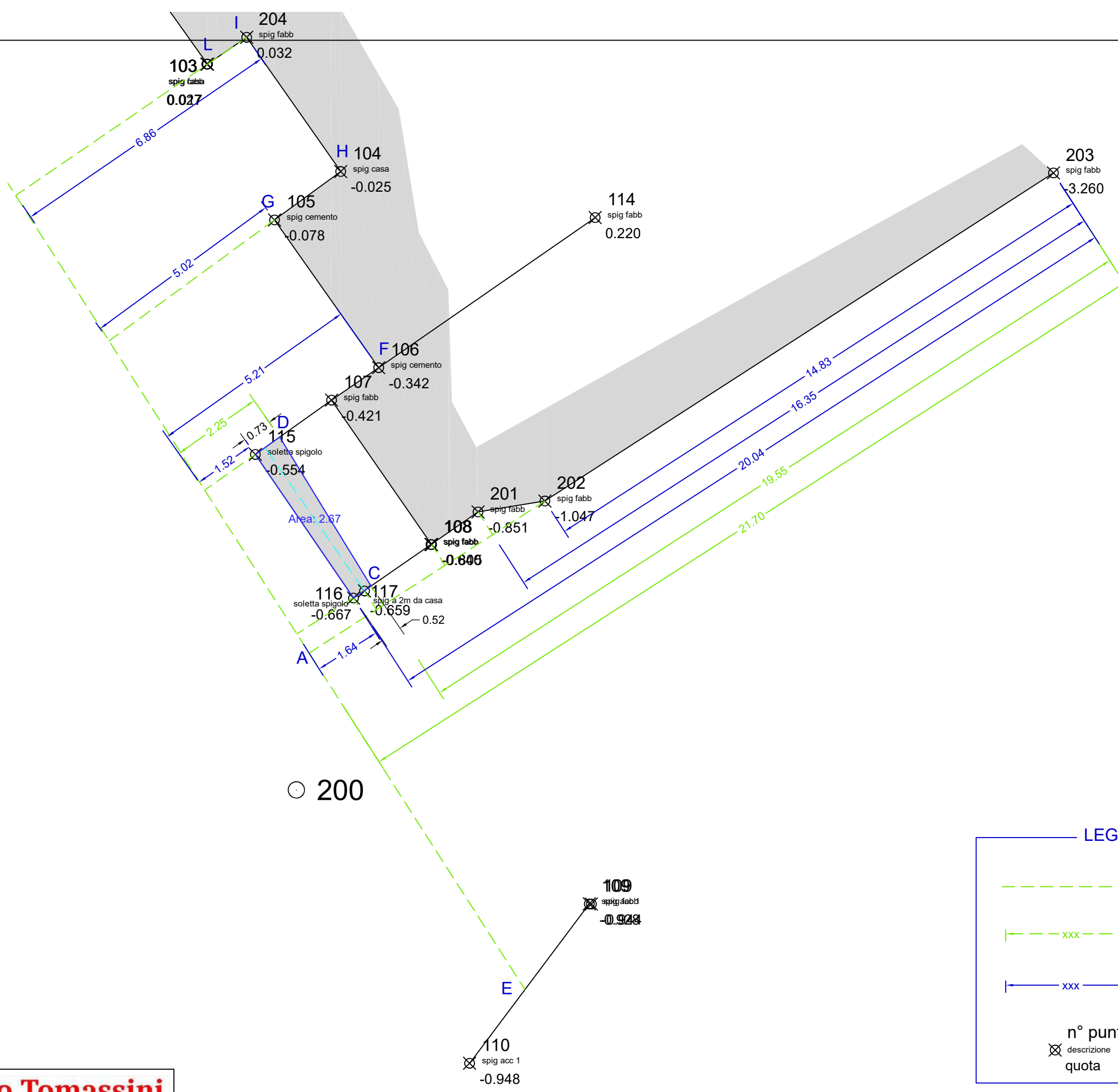
Geometra Matteo Tomassini
 Via Nazionale, 197 - 63900 Fermo (FM)
 c.f. TMSMTT74R30D542L - iva 02284360449
 geom.tomassini.matteo@gmail.com - matteo.tomassini@geopec.it
 cell. 3282048400

Schema rilievo

Scala: 1:100

di:studio\lavori\c\ctu - fermo\esecuzione n.66-2020_scade 15ottobre2023_falcomeriliev\schema_rilievo_frazionamento.dwg

di:\studio\lavori\01\ctu - fermo\esecuzione in 66-2020_scafe_15\ottobre2023_falerone\rilievo\schema_rilievo_frazionamento.dwg



LEGENDA

- - - - - ricostruzione rilievo frazionamento
- | - - - - xxx - - - - | dimensioni da frazionamento
- | - - - - xxx - - - - | quote rilevate
- n° punto
x descrizione
 quota

Geometra Matteo Tomassini
 Via Nazionale, 197 - 63900 Fermo (FM)
 c.f. TMSMTT74R30D542L - iva 02284360449
 geom.tomassini.matteo@gmail.com - matteo.tomassini@geopec.it
 cell. 3282048400

Schema rilievo

Scala: 1:100