

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 62/2018
G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro 30 giorno dall'udienza prevista per il giorno

28 Novembre 2023

relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina, comunica quanto segue:

Punto 1)

- *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
- *la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Punto 2)

- *è stato allegato l'estratto di mappa catastale;*
- *i dati catastali attuali pignorati dell'immobile sono indicati nella certificazione notarile.*

Punto 3)

- *il sottoscritto esperto ha acquisito il certificato che attesta lo stato civile dell'esecutato: stato libero..*

Punti g)

- *L'immobile non risulta divisibili senza un suo deprezzamento.*

Punti l)

- *Il lotto è formato dal solo Appartamento.*

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nella Relazione di stima redatta con Tribù Office e nei seguenti allegati.

NOTE:

In base alla documentazione degli impianti resa disponibile, non è stato possibile verificare l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nei valore di stima è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre tale Certificazione.



PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

Allegati alla Perizia:

- 1) *CERTIFICATI STATO DI RESIDENZA E STORICO*
- 2) *STATO CIVILE*
- 3) *ISPEZIONE IPOTECARIA*
- 4) *VISURA CATASTALE*
- 5) *PLANIMETRIE*
- 6) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)*
- 7) *CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI*
- 8) *VERBALI DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE*
- 9) *BENI PERIZIATI*

Con osservanza

Fermo, li **01-10-2023**



Ing. Marco Rossetti





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. DOMIZIA PERRONE

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. MARCO ROSSETTI

CF:RSSMRC62B06D542N
con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13
telefono: 0734075121
fax: 0734075121
email: ing.rossettimarco@gmail.com
PEC: marco.rossetti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO VIA ISAIA BILLE' 30, della superficie commerciale di **164,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, che internamente è allo stato grezzo, si trova in una palazzina esternamente completata e circondata da una corte con giardino e piccolo parcheggio auto. All'immobile si accede da sud, tramite un ingresso che porta all'atrio e alla tromba delle scale. Non vi è ascensore. L'appartamento staggito si trova al secondo Piano. Internamente è totalmente grezzo, le pareti sono irregolari e senza intonaci, mentre sui pavimenti mancano tutti i rivestimenti e isolanti. Sono presenti solo le finestre e le serrande in PVC. La destinazione d'uso interna non è del tutto definita, ad ogni modo si possono individuare le seguenti due zone: Zona giorno con ampio soggiorno, un bagno e una cucina; Zona notte con tre camere e due bagni. I balconi sono 4 disposti su tre lati dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 397 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ISAIA BILLE' n. 30 Piano 2
Coerenze: Su tutti i lati si affaccia su corte comune di cui al Sub 5. A Nord successivamente con particella n 459. Su tutti gli altri lati con Particella 396. Al Piano superiore con particella n 397 Sub 9. Al Piano inferiore con particella n 397 Sub 11. Sullo stesso Piano con vano scala di cui al Sub 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.664,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00
Data della valutazione:	01/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'esecutato ha residenza nell'appartamento, ma vive altrove. L'appartamento è totalmente grezzo e utilizzato come ripostiglio e deposito.



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**, registrata il 25/02/2011 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Registro Particolare 308 Registro Generale 1557 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 75691/11276 del 23/02/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **giudiziale**, registrata il 10/02/2016 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Registro Particolare 126 Registro Generale 754 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 86 del 21/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/05/2018 .

Registro Particolare 2415 Registro Generale 3297 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 630 del 30/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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

Ulteriori avvertenze:

La palazzina è condotta a livello familiare dai vari inquilini. Pertanto non è presente un Regolamento e Amministratore di condominio.

Non sono state rese note documentazioni relative a spese di gestione, ordinarie e straordinarie, insolute e non.

Quelle per la gestione del giardino comune, sono comunque da considerarsi cospicue.

I beni comuni non censiti, di cui al Sub5, sono i seguenti: corte perimetrale, portico, atrio e scale.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/02/2011).

Atto del 23/02/2011 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Sede FERMO (FM) Repertorio n. 75690 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 891.1/2011 Reparto PI di FERMO in atti dal 25/02/2011.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto per 1/4 (dal 19/04/1984 fino al 13/10/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 1.

VARIAZIONE del 19/04/1984 in atti dal 31/12/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2388.1/1984). Successivamente RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/05/2004 - CERTIF. MORTE *DATO OSCURATO* Voltura n. 225.1/2008 - Pratica n. AP0008566 in atti dal 10/01/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto per 1/4 (dal 19/04/1984 fino al 13/10/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 2.

VARIAZIONE del 19/04/1984 in atti dal 31/12/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2389.1/1984). Successivamente RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/05/2004 - CERTIF. MORTE *DATO OSCURATO* Voltura n. 225.1/2008 - Pratica n. AP0008566 in atti dal 10/01/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto per 1/4 (dal 19/04/1984 fino al 26/05/2004).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 1.

VARIAZIONE del 19/04/1984 in atti dal 31/12/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2388.1/1984).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto per 1/4 (dal 19/04/1984 fino al 13/10/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 2.

VARIAZIONE del 19/04/1984 in atti dal 31/12/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2389.1/1984). Successivamente RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/05/2004 - CERTIF. MORTE *DATO OSCURATO* Voltura n. 225.1/2008 - Pratica n. AP0008566 in atti dal 10/01/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (di cui 1/4 di Nuda proprietà) (dal 19/04/1984 fino al 26/05/2004).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 1 + 2.

VARIAZIONE del 19/04/1984 in atti dal 31/12/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2388.1/1984).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (di cui 1/4 di Nuda proprietà) (dal 19/04/1984 fino al 26/05/2004).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 1 + 2.

VARIAZIONE del 19/04/1984 in atti dal 31/12/1997 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2388.1/1984).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/8 (di cui 1/8 di Nuda proprietà) (dal 26/05/2004 fino al 13/10/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 1 + 2.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/05/2004 - CERTIF. MORTE *DATO OSCURATO* Voltura n. 225.1/2008 - Pratica n. AP0008566 in atti dal 10/01/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/8 (di cui 1/8 di Nuda proprietà) (dal 26/05/2004 fino al 13/10/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 1 + 2.



RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 26/05/2004 - CERTIF.MORTE *DATO OSCURATO Voltura n. 225.1/2008 - Pratica n. AP0008566 in atti dal 10/01/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 13/10/2005 fino al 20/11/2009).
Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 1 e Sub. 2.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/10/2005 - CERTIF.MORTE *DATO OSCURATO Voltura n. 226.1/2008 - Pratica n. AP0008577 in atti dal 10/01/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 13/10/2005 fino al 20/11/2009).
Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 1 e Sub. 2.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13/10/2005 - CERTIF.MORTE *DATO OSCURATO Voltura n. 226.1/2008 - Pratica n. AP0008577 in atti dal 10/01/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 20/11/2009 fino al 23/02/2011).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 7 e successivamente Sub. 8.
VARIAZIONE del 20/11/2009 Pratica n. AP0271380 in atti dal 20/11/2009 DIVISIONE-FUSIONEULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17872.1/2009). Successivamente VARIAZIONE del 24/11/2009 Pratica n. AP0274030 in atti dal 24/11/2009 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18101.1/2009). NOTE: Sub 7 deriva da Sub 1 e Sub 2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 20/11/2009 fino al 23/02/2011).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 63 Particella 397 Sub. 7 e successivamente Sub. 8.
VARIAZIONE del 20/11/2009 Pratica n. AP0271380 in atti dal 20/11/2009 DIVISIONE-FUSIONEULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 17872.1/2009). Successivamente VARIAZIONE del 24/11/2009 Pratica n. AP0274030 in atti dal 24/11/2009 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18101.1/2009). NOTE: Sub 7 deriva da Sub 1 e Sub 2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dai documenti ricevuti dall' Ufficio Tecnico comunale, non risulta essere presente alcuna autorizzazione di abitabilità / agibilità. Inoltre non è stata fornita alcuna documentazione, di autorizzazione edilizia, relativa alla comunicazione di attività edilizia del 06-12-2010 citata nell'atto di compravendita.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **360/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA, rilasciata il 06/05/1993 con il n. 3420 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **359/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE LOCALE INTERRATO AD USO GARAGE, rilasciata il 06/05/1993 con il n. 3418 di protocollo.

In occasione del sopralluogo non vi è evidenza esterna della realizzazione di tale garage interrato.

CONCESSIONE PER ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI N. **296/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECINZIONE DI UN FABBRICATO CIVILE, rilasciata il 03/12/1980 con il n. 822 di protocollo

CONCESSIONE DI VOLTURAZIONE N. **362/77 volturata** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa di civile abitazione, rilasciata il 02/05/1979 con il n. 854 di protocollo.

COMPRENDE ANCHE LA REALIZZAZIONE DI COPERTURA DI PARTE DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE. RINNOVO CONCESSIONE ESECUZIONE LAVORI Prot n. 3756 del 04-03-1989



Concessione per esecuzione lavori edili N. 362/77, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa di civile abitazione, rilasciata il 25/07/1978 con il n. 1578 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Zona: C-PAT (LC9) Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt). Microzonazione sismica di secondo livello: Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello. Piani Attuativi: PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt). Rischio Archeologico: Aree a rischio archeologico (art. 34 nt). Centro Abitato Vincolo Idrogeologico: Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267). -----
--- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: NTA Art. 143 - Piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti I piani particolareggiati di iniziativa pubblica individuati nella "carta uso del suolo", nonché quelli di settore, operanti all'interno di più zone urbanistiche del territorio comunale, non cartograficamente delimitati, che comportano anche interventi di tipo puntuale, hanno validità decennale. Trascorsi dieci anni dalla data della loro approvazione definitiva il Comune può riadottare, anche con modifiche, il Piano Particolareggiato, mentre tale possibilità non è consentita per i piani di settore, ove specificatamente non previsto (NOTA 52). Nel rispetto delle previsioni insediative del PRG'80, nel caso di nuovo piano particolareggiato si definiscono le seguenti quantità minime da rispettarsi nei piani particolareggiati PP5, PP6, PP8 e PP10. PP5: Denominazione, ST (mq), abitanti, Vol (mc), P (p.m. e mq), V (mq); rispettivamente 199.400, 800, 96.000, 2.400, 21.600. PP6: Denominazione, ST (mq), abitanti, Vol (mc), P (p.m. e mq), V (mq); rispettivamente 277.700, 1.800, 216.000, 5.400, 48.600. PP8: Denominazione, ST (mq), abitanti, Vol (mc), P (p.m. e mq), V (mq); rispettivamente 157.500, 1.250, 150.000, 3.750, 33.750. PP10: Denominazione, ST (mq), abitanti, Vol (mc), P (p.m. e mq), V (mq); rispettivamente 17.400, 300, 36.000, 900, 8.100. I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) hanno efficacia diciotto anni dalla data della loro definitiva approvazione. I piani di lottizzazione per i quali, alla data di adozione del presente PRG, sia stata stipulata la relativa convenzione hanno validità decennale dalla data della stipula della relativa convenzione, trascorsi dieci anni saranno rilasciate concessioni edilizie solo se sulle aree interessate esistono già, nel rispetto della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria o con l'impegno garantito da idonea garanzia ad eseguirle contemporaneamente all'edificazione degli edifici; le stesse concessioni dovranno rispettare gli allineamenti e le quantità fissate nei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo di iniziativa privata; dovranno inoltre, essere tassativamente rispettate le destinazioni d'uso previste nel piano attuativo medesimo che prevarranno rispetto ad ogni e qualsiasi altra indicazione del piano regolatore; L'Amministrazione Comunale può concedere proroghe per il completamento delle opere, o realizzarle direttamente utilizzando i poteri sostitutivi, nel rispetto di quanto previsto dalla convenzione di lottizzazione. Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, nel rispetto delle previsioni del piano attuativo, in rapporto alle superfici destinate alla vendita, si dovranno reperire parcheggi, escluse le sedi viarie, pari a 40 mq ogni 100 mq di Superficie di vendita (SV) (con esclusione quindi di depositi, magazzini, spazi accessori e servizi); per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 26 del 04/10/1999; Nel caso di riadozione anche con modifiche, il perimetro dei Piani attuativi, costituisce ambito unitario di intervento. Si prescrive il rispetto della Legge 64/74 e del D.M. 16.01.1996. Piani di recupero Al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente, il PRG individua delle zone, contraddistinte con la sigla "PR", dichiarate degradate ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978, n. 457, in cui è possibile intervenire attraverso la redazione e approvazione di un piano di recupero e relativa convenzione, di cui alla citata L. 457/78. Gli indici di cubatura saranno quelli previsti dalle zonizzazioni presenti nell'area, mentre potranno essere derogati distacchi e altezze massime, purché non contrastino con la normativa sovraordinata, posta a tutela degli interessi pubblici coinvolti. (NOTA 52) Variante parziale al PRG per adeguamenti cartografici e normativi, approvata con delibera di C.C. n. 7 del 12/2/2008. ----- NTA Art. 34 - Area archeologica e relativo ambito di tutela Il PRG identifica cartograficamente le aree archeologiche, sulla base dei vincoli imposti dalla Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; ora Decr.Lgs. 22/1/2004 n. 42; il relativo ambito di tutela integrale è anch'esso cartograficamente definito. Vengono qui richiamate e fatte proprie le disposizioni della legislazione di tutela, in modo particolare quelle riguardanti la conservazione e i progetti delle opere



(Decr.Lgs. 29/10/1999 n. 490 “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”, artt. 21 e ss.). All’interno dell’area archeologica e del suo ambito di tutela integrale sono vietati: a- ogni nuova edificazione nonché l’ampliamento degli edifici esistenti; b- l’abbattimento della vegetazione arbustiva e d’alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvicolture vigenti; c- il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all’attività agro-silvo-pastorale; d- l’allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; e- l’apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400; f- l’apertura di nuove cave e l’ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell’articolo 57 delle NTA del PPAR; g- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli; h- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari; i- la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti. E’ ammessa l’ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre, ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Per le seguenti aree “a rischio” dal punto di vista archeologico, individuate planimetricamente dal PRG, indipendentemente dalle singole aree puntuali, sulle quali già insistono vincoli diretti ex Legge 1089/39 o sulle quali verranno posti, per tutti i lavori, pubblici o privati, che comportino movimenti di terreno nel sottosuolo a quota superiore a ml. 0,50, oltre che, ovviamente per scavi per nuove cubature interrato, modificazioni di cubature interrato esistenti, messa in opera o sostituzioni di tubature, condotte, fogne ecc., necessita preventivamente sottoporre il relativo progetto alla Soprintendenza Archeologica per le Marche di Ancona. l’area di San Marco alle Paludi in frazione di Capodarco; l’area di San Michele in Bocca di Rivo; una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada Pompeiana, da la rgo Manara alla loc. Santa Maria a Mare; le pendici collinari da Casette Santa Margherita a Contrada san Biagio, per le località San Pietro Vecchio, Porchia, Torre di Palme, a monte della S.S. 16 Adriatica; una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della strada per Monterubbiano, da Ponte Ete ai confini comunali; l’area di Villa Passatelli in contrada San Girolamo; l’area a nord-ovest della S.S. 210 Faleriense della strada ai confini comunali in Contrada Campiglione; una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada per Porto San Giorgio da Piazza Dante ai confini comunali in Contrada santa Petronilla; Areali interessati da tracce della centuriazione romana (NOTA 1). (NOTA 1) Soprintendenza Archeologica n. 12894 ZA-68 del 2/11/2006 e nota Comune n. 45506 del 22/11/2006.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate. Si premette che l’appartamento è al suo interno totalmente allo stato grezzo, privo anche dei sanitari e impianti incompleti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel bagno grande lato nord è presente una colonna sulla parete sinistra. Nella sala la colonna centrale è in realtà più grande.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria di opere edilizie abusive.

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

Costi di regolarizzazione:



- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Certificato di Abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di Abitabilità/agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di certificato di Abitabilità Agibilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.500,00

Il presente costo non contempla quelli necessari al completamento, messa a norma, certificati di conformità e regolarizzazioni dell'appartamento ai requisiti richiesti dal Comune.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel bagno grande lato nord è presente una colonna sulla parete sinistra. Nella sala vi è una colonna in muratura sulla parete lato sud (verosimilmente per uso camino).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della Planimetria Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FERMO VIA ISAIA BILLE' 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO VIA ISAIA BILLE' 30, della superficie commerciale di **164,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento, che internamente è allo stato grezzo, si trova in una palazzina esternamente completata e circondata da una corte con giardino e piccolo parcheggio auto. All'immobile si accede da sud, tramite un ingresso che porta all'atrio e alla tromba delle scale. Non vi è ascensore. L'appartamento staggito si trova al secondo Piano. Internamente è totalmente grezzo, le pareti sono irregolari e senza intonaci, mentre sui pavimenti mancano tutti i rivestimenti e isolanti. Sono presenti solo le finestre e le serrande in PVC. La destinazione d'uso interna non è del tutto definita, ad ogni modo si possono individuare le seguenti due zone: Zona giorno con ampio soggiorno, un bagno e una cucina; Zona notte con tre camere e due bagni. I balconi sono 4 disposti su tre lati dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 397 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA ISAIA BILLE' n. 30 Piano 2
Coerenze: Su tutti i lati si affaccia su corte comune di cui al Sub 5. A Nord successivamente con particella n 459. Su tutti gli altri lati con Particella 396. Al Piano superiore con particella n



397 Sub 9. Al Piano inferiore con particella n 397 Sub 11. Sullo stesso Piano con vano scala di cui al Sub 5.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale , le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 7 km

nella media 

autostrada distante 6 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata di impianti autonomi, ma non completati e quindi verosimilmente non a norma. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	158,67	x	100 %	=	158,67
Balconi (6,17 + 4,18 + 7,98 + 4,47 mq)	22,81	x	25 %	=	5,70
Totale:	181,48				164,37

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari



dell'O.M.I. e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso abbiamo:

OMI - Abitazione civile normale: min 1.050 €, Max 1.500 € (media: 1.275 €/mq).

Agenzie immobiliari – appartamenti in zona: valore medio ponderato: 1.265 €/mq.

I due valori sono congruenti. Pertanto, il valore medio dei due risulta essere 1.270 €/mq

Questo valore è poi moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

1) stato conservativo e finiture esterne: buono (0%);

2) livello di piano senza ascensore: P2 (-15%);

3) luminosità: mediamente luminoso (0);

4) vista: esterna (+5%);

5) impianti: autonomi (+5%);

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 15 + 5 + 5 = 100 - 5 = 95\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $1.270 \times 0,95 = 1.207,00 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite, delle finiture esterne, dello stato degli impianti, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: 1.200,00 €/mq.

Poichè l'appartamento è allo stato grezzo, questo valore viene decurtato del costo medio di 600 €/mq per il suo completamento.

Per cui: $1.200,00 - 600 = 600,00 \text{ €/mq}$.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	164,37	x	600,00	=	98.623,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 98.623,50
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 98.623,50
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli appartamenti della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Archivio di Stato, Comune e Ufficio tecnico di Fermo, Agenzie

immobiliari con immobili in Fermo, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Fermo.

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	164,37	0,00	98.623,50	98.623,50
				98.623,50 €	98.623,50 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 2.958,71
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.664,80

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 664,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00

data 01/10/2023

il tecnico incaricato
ING. MARCO ROSSETTI

