



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, HOIST ITALIA S.P.A. (SUB-MANDATARIA DI MARTE SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Palmisano Milena

CUSTODE:

Marche Sevizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

ESTER MARIA RUTILI

CF:RTL5RM72D50D542W
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5
telefono: 3476263642
email: studiorutili@gmail.com
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato residenziale cielo - terra (civico 96)** a FALERONE Pozzo, frazione Piane di Falerone, della superficie commerciale di **232,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato isolato da cielo a terra a destinazione residenziale che si sviluppa su quattro livelli e, attraverso interlocuzioni avute con l'Ufficio Tecnico, realizzato presumibilmente prima del 2 settembre 1967 e ristrutturato successivamente nei primi anni 2000.

Presenta struttura in muratura di mattoni pieni, tetto di legno a falde spioventi con copertura di coppi, esternamente risulta tinteggiato, gli infissi sono in pvc provvisti di persiane.

Il fabbricato risulta composto e suddiviso in:

- *Piano Terra*, con accesso dalla corte comune, suddiviso in ingresso, cucina, due camere, un bagno il tutto in carente stato di conservazione e manutenzione con finiture economiche ed **altezze interne** pari a **2,05m/2,40m**, al di sotto degli standard urbanistici, ad oggi, vigenti in materia di salubrità ed igiene per ambienti aventi destinazioni residenziali. Il tutto si trova in carente stato di conservazione e manutenzione con evidenti chiazze di infiltrazioni d'acqua dal tetto e umidità di risalita al piano terreno.
- *Piano Primo* al quale si accede da una scala esterna composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno, una scala interna ad unica rampa che accede al *Piano Secondo* sottotetto con una camera e due ripostigli. Le finiture interne sono: pavimenti in piastrelle di ceramica, legno e cotto, pareti tinteggiate, bagno in pessime condizioni di manutenzione con copiose infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto che hanno provocato muffa sul soffitto e sulle pareti. Gli infissi interni sono di legno, quelli esterni sono di pvc con persiane ad ante. Le **altezze interne** sono variabili da un **minimo di 1,70m** ad un **massimo di 2,55m** al di sotto degli standard urbanistici vigenti in materia di salubrità ed igiene per ambienti aventi destinazioni residenziali. All'interno del sottotetto si notano diffuse infiltrazioni d'acqua alle pareti esterne e chiazze di condensa.
- *Piano Sottostrada* nel quale è presente un locale ad uso cantina sul fronte est avente ingresso indipendente dalla corte comune e collegato con una scala interna al terrazzo comune a tutti i subalterni. Internamente risulta pavimentato, tinteggiato, provvisto di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento ed arredato con mobili da cucina; infissi sia interni che esterni in pvc; esternamente risulta con mattoni a vista e privo di finitura.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 232 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo, 96, piano: PT-P1-P2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri

A.1 **box singolo**, composto da garage.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 232 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 20,97 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo, 96, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri



Trattasi di locale posto sotto il terrazzo di ingresso al fabbricato residenziale, privo di finiture con altezza interna pari a 1,90m e accesso carrabile senza porta di ingresso.

A.2 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 130, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 0,57 € indirizzo catastale: Via Pozzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri

B Fabbricato fatiscente (civico 97) a FALERONE Pozzo, frazione Piane di Falerone, della superficie commerciale di 90,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (* DATO OSCURATO ***)**

Trattasi di fabbricato utilizzato in tempi non recenti come abitazione, con l'intero lato est in aderenza all'immobile posto sulla particella 232, che si sviluppa su due piani fuori terra avente struttura in muratura, solai di legno e tetto di legno e manto di copertura con coppi.

Il piano terra è composto da due locali, il piano primo da tre locali adiacenti, inoltre è presente un locale nel piano mezzanino delle scale di collegamento tra i due piani. Tutti i locali aventi altezze diverse e al di sotto degli standard igienico-sanitari oggi vigenti, si trovano in totale stato di abbandono con solai che presentano difetti strutturali, gli infissi esterni sono di legno, non esistono porte interne; il fabbricato risulta privo di qualsiasi impiantistica e servizi igienico sanitari.

Sul lato Nord sono presenti tre locali cantina, due al Piano Terra ed uno al Piano Primo, aventi ciascuno accesso esterno autonomo.

Esternamente è presente un accessorio isolato di un unico piano ad uso cantina – magazzino completo di infissi, con annesso un piccolo locale ad uso w.c..

Tutti i fabbricati sono quasi fatiscenti, in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Urbanisticamente non risultano autorizzazioni rilasciate, pertanto da colloqui con Ufficio Tecnico si desume sia un fabbricato ante 2 settembre 1967.

Catastalmente il fabbricato e gli accessori esterni risultano conformi, da notare che nell'anno 2009, senza opere edilizie è stata effettuata una variazione della destinazione da unità collabente (F/2) ad abitazione (A/3).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 119 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 193,15 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo, 97, piano: PT - P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità collabente F2
Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri

B.1 terreno agricolo, composto da corte.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 68, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 8 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 265, reddito agrario 1,51 € reddito dominicale 1,16 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Belleggia, Girolami, Giacinti, Diletti, Giolivi Diletti, stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 8 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 40, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,18 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Giacinti, Diletti, Giolivi Diletti, Casciardi, Marconi, Girolami, Ricci, stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 8 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe semin 1, superficie 85, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,44 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Casciardi, Marconi, Girolami, Giacinti, Ricci, Diletti, stessa ditta proprietaria, salvi altri



altri

- foglio 8 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 20, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,09 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa ditta proprietaria, salvi altri

I terreni della procedura ai fini della valutazione vengono considerati come corti dei fabbricati e di fatto utilizzati come camminamenti, giardino ed orto. Considerata l'esigua superficie agraria quindi inappetibile sotto l'aspetto puramente agricolo, si valutano attribuendo loro un coefficiente di riduzione pari a 0,1% della superficie commerciale.

B.2 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	322,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	32,58 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.753,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.100,00
Data della valutazione:	23/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Gli immobili risultano essere utilizzati dal debitore in particolare dai certificati anagrafici richiesti, risulta l'esecutato essere residente presso l'immobile al civico 97, di fatto carente dal punto di vista impiantistico e privo di servizi igienici, mentre la madre risulta essere residente al civico 96.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si è provveduto all'aggiornamento della Certificazione Notarile presente in atti ed avente data 04/10/2017, tramite ispezioni ipotecarie e visure catastali.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, trascritta il 04/09/2009 a Fermo ai nn. 7563/4605, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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 30/07/2009 a firma di Notaio Castallo Cristina ai nn. 8005/3084 di repertorio, iscritta il 03/08/2009 a Fermo ai nn. 6690/1498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 290.000,00.

Importo capitale: 145.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Debitore non datore Bernardini Giuseppina

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/02/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 124 di repertorio, iscritta il 09/05/2017 a Fermo ai nn. 3908/532, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Fermo.

Importo ipoteca: 38.000,00.

Importo capitale: 18.298,21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/08/2017 a firma di Unep-Tribunale di Fermo ai nn. 1718 di repertorio, trascritta il 05/09/2017 a Fermo ai nn. 6889/4957, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 23/02/2018 a firma di Unep - Tribunale di Fermo ai nn. 393 di repertorio, trascritta il 11/04/2018 a Fermo ai nn. 2827/2082, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

*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:

Si fa menzione della trascrizione di una servitù di passaggio a favore degli immobili della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 31/03/2003), registrato il 04/08/2003 a Fermo ai nn. 84, trascritto il 09/09/2003 a Fermo ai nn. 7783/5112.

Il titolo è riferito solamente a Part. 232 sub 2 e 3, 1/2 della Part. 120.

In detta successione è stato trascritto ATTO DI ACQUISTO DI LEGATO a favore dell'esecutato giusto atto a rogito del Conservatore dell'archivio notarile di AP in data 16/07/2003 rep. 5916 trascritto a Fermo il 31/07/2003 ai nn. 6417/4403.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto acquisto di legato (dal 31/07/2003), con atto stipulato il 16/07/2003 a firma di Conservatore Archivio Notarile Distrettuale di Ascoli



Piceno ai nn. 5916 di repertorio, trascritto il 31/07/2003 a Fermo ai nn. 6417/4403

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/2009), con atto stipulato il 31/08/2009 a firma di Notaio Cristiana Castallo ai nn. 8098/3146 di repertorio, trascritto il 04/09/2009 a Fermo ai nn. 7562/4604.

Il titolo è riferito solamente a Partt. 304-306-113-115-116-119 sub 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 31/08/2009), con atto stipulato il 31/08/2009 a firma di Notaio Cristiana Castallo ai nn. 8097/3145 di repertorio, trascritto il 04/09/2009 a Fermo ai nn. 7561/4603.

Il titolo è riferito solamente a Particella 301

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/1969 fino al 31/08/2009), con atto stipulato il 14/12/1969 a firma di Notaio Mario Danielli ai nn. 322/1135 di repertorio, trascritto il 15/12/1969 a Fermo ai nn. 6642/4480.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 113 - 115 - 116 - 192 (originaria delle attuali 304 e 306)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1971 fino al 31/03/2003), con atto stipulato il 03/06/1971 a firma di Notaio Mario Danielli, registrato il 21/06/1971 a Fermo ai nn. 1568, trascritto il 28/06/1971 a Fermo ai nn. 3638/2632.

Il titolo è riferito solamente a Particella 119 sub 1 fabbricato rurale e corte distinta con Particella 120

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 03/06/1971 fino al 31/03/2003), con atto stipulato il 03/06/1971 a firma di Notaio Mario Danielli, registrato il 21/06/1971 a Fermo ai nn. 1568, trascritto il 28/06/1971 a Fermo ai nn. 3639/2633.

Il titolo è riferito solamente a Part. 230 e diritti di 1/2 sulla Part. 120 e 232

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Falerone non risultano documenti inerenti i fabbricati insistenti sulla Particella 119 pertanto, concordemente all'Ufficio Tecnico si è dedotto siano antecedente al 2 settembre 1967. Non risultano altresì essere presenti certificati di agibilità degli immobili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **342/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria di fabbricato civile e frazionamento unità immobiliare, presentata il 03/01/2006, rilasciata il 13/01/2006 con il n. 342 di protocollo

D.I.A. in variante alla D.I.A. n. 342 del 13/01/2006 N. **3386/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato civile, rilasciata il 08/05/2008 con il n. 3386 di protocollo.

Pratica edilizia per modifiche scala esterna e non si è proceduto alla divisione in due unità immobiliari abitative come richiesto nella D.I.A. Prot. 342/2006

Concessione per attività edilizia N. **20/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un muro di contenimento in c.a. , rilasciata il 04/02/1988 con il n. 3818/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a particelle 120 e 192

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Provinciale n. 81 del 15/12/2009 e variante parziale Dec. Pres. Prov. N. 140/2015, l'immobile ricade in zona E - Area agricola



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla corte esterna sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia alcuni manufatti per i quali non è ammessa alcuna regolarizzazione urbanistica in quanto essendo in Zona Agricola non è concedibile ulteriore volumetria oltre quella già esistente e pertanto dovranno essere demoliti. Nello specifico sono: sul lato est una tettoia aperta avente struttura in acciaio e copertura in pannelli prefabbricati ad uso rimessa e sul fronte nord è stato realizzato, in aderenza al fabbricato, un volume chiuso con pannelli prefabbricati di vario materiale (plastica e cemento) e copertura ad unico spiovente con lastre di lamiera zincata.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rimozione abusi edilizi, opere edili e trasporto a discarica: €1.800,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto concerne il fabbricato - Foglio 8 Part. 232 sub 2 - risulta autorizzato ed accatastato come unica unità immobiliare, nello stato dei luoghi risulta essere suddiviso ed utilizzato come due unità immobiliari residenziali distinte: un'abitazione al piano terra ed una ai piani primo e secondo. A tale scopo sono state realizzate alcune opere che si configurano come difformità interne per quanto riguarda l'uso di alcuni locali e un divisorio non autorizzato, nonché la chiusura dell'accesso al piano primo della rampa di scale di collegamento interna tra i piani terra e primo. La scala esterna è stata realizzata in difformità a quanto approvato poiché risulta allineata con la facciata sud del fabbricato. Sul fronte est è stato realizzato un porticato con struttura lignea costituita da travi, pilastri e tavolato con soprastante manto di coppi non autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria per difformità, diritti di segreteria e sanzioni: €600,00
- Oneri tecnici per pratica edilizia: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche tramezzature e finestre, demolizione di scale interne) mentre esternamente risulta diversa conformazione della scala.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, restituzione grafica planimetria, diritti catastali, spese tecniche: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

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



Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E. per ogni unità residenziale (250,00 €x 3): €750,00

BENI IN FALERONE POZZO, FRAZIONE PIANE DI FALERONE

FABBRICATO RESIDENZIALE CIELO - TERRA (CIVICO 96)

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato residenziale cielo - terra (civico 96) a FALERONE Pozzo, frazione Piane di Falerone, della superficie commerciale di **232,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato isolato da cielo a terra a destinazione residenziale che si sviluppa su quattro livelli e, attraverso interlocuzioni avute con l'Ufficio Tecnico, realizzato presumibilmente prima del 2 settembre 1967 e ristrutturato successivamente nei primi anni 2000.

Presenta struttura in muratura di mattoni pieni, tetto di legno a falde spioventi con copertura di coppi, esternamente risulta tinteggiato, gli infissi sono in pvc provvisti di persiane.

Il fabbricato risulta composto e suddiviso in:

- *Piano Terra*, con accesso dalla corte comune, suddiviso in ingresso, cucina, due camere, un bagno il tutto in carente stato di conservazione e manutenzione con finiture economiche ed **altezze interne** pari a **2,05m/2,40m**, al di sotto degli standard urbanistici, ad oggi, vigenti in materia di salubrità ed igiene per ambienti aventi destinazioni residenziali. Il tutto si trova in carente stato di conservazione e manutenzione con evidenti chiazze di infiltrazioni d'acqua dal tetto e umidità di risalita al piano terreno.
- *Piano Primo* al quale si accede da una scala esterna composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera e bagno, una scala interna ad unica rampa che accede al *Piano Secondo* sottotetto con una camera e due ripostigli. Le finiture interne sono: pavimenti in piastrelle di ceramica, legno e cotto, pareti tinteggiate, bagno in pessime condizioni di manutenzione con copiose infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto che hanno provocato muffa sul soffitto e sulle pareti. Gli infissi interni sono di legno, quelli esterni sono di pvc con persiane ad ante. Le **altezze interne** sono variabili da un **minimo di 1,70m** ad un **massimo di 2,55m** al di sotto degli standard urbanistici vigenti in materia di salubrità ed igiene per ambienti aventi destinazioni residenziali. All'interno del sottotetto si notano diffuse infiltrazioni d'acqua alle pareti esterne e chiazze di condensa.
- *Piano Sottostrada* nel quale è presente un locale ad uso cantina sul fronte est avente ingresso indipendente dalla corte comune e collegato con una scala interna al terrazzo comune a tutti i subalterni. Internamente risulta pavimentato, tinteggiato, provvisto di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento ed arredato con mobili da cucina; infissi sia interni che esterni in pvc; esternamente risulta con mattoni a vista e privo di finitura.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 232 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo, 96, piano: PT-P1-P2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Maps



Individuazione catastale



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sulla corte esterna sono presenti dei manufatti realizzati senza alcuna autorizzazione, in particolare sul lato Nord in aderenza al fabbricato è stato creato un volume attraverso la chiusura con pannelli prefabbricati di vario materiale (plastica e cemento) e copertura ad unico spiovente con lastre di lamiera zincata mentre sul lato Est è stata realizzata una tettoia aperta avente struttura in acciaio e copertura in pannelli prefabbricati.

Tali abusi essendo in Zona Agricola non possono essere sanati pertanto si dovrà ripristinare lo stato autorizzato attraverso la loro demolizione.

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
Piano Terra	102,00	x	100 %	=	102,00
Piano Primo	78,00	x	100 %	=	78,00
Piano Secondo	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	232,00				232,00

ACCESSORI:

box singolo, composto da garage.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 232 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 20,97 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo, 96, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri

Trattasi di locale posto sotto il terrazzo di ingresso al fabbricato residenziale, privo di finiture con altezza interna pari a 1,90m e accesso carrabile senza porta di ingresso.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage seminterrato	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	17,00				8,50



**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 130, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 0,57 € indirizzo catastale: Via Pozzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo individuabile come corte del fabbricato	130,00	x	1 %	=	1,30
Totale:	130,00				1,30



Part. 306



Part. 306



Part. 306



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: Re Casa Immobiliare
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Pozzo
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.000,00 pari a 618,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Re Casa Immobiliare
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Pozzo
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.000,00 pari a 277,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Idealista
Descrizione: Casa singola su due livelli
Indirizzo: via Pozzo
Superfici principali e secondarie: 126
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 277,78 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista
Descrizione: Casale con 3500 mq di corte e 10.670 mq di terreno agricolo
Indirizzo: Falerone
Superfici principali e secondarie: 260
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 230,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: idealista
 Descrizione: Casa cielo-terra
 Indirizzo: Falerone
 Superfici principali e secondarie: 180
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 98.000,00 pari a 544,44 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Re Casa
 Descrizione: Casa singola con corte e ex ricovero di animali
 Indirizzo: Falerone
 Superfici principali e secondarie: 250
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 60.000,00 pari a 240,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate
 Valore minimo: 550,00
 Valore massimo: 770,00

Note: Piane di Falerone e dintorni - Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale - Anno 2022 - 1° semestre

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base al procedimento di stima adottato ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo stimare come valore il prezzo di Euro 230,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	232,00	x	230,00	=	53.360,00
Valore superficie accessori:	9,80	x	230,00	=	2.254,00
					55.614,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.614,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.614,00**

BENI IN FALERONE POZZO, FRAZIONE PIANE DI FALERONE
FABBRICATO FATISCENTE (CIVICO 97)
 DI CUI AL PUNTO B

Fabbricato fatiscente (civico 97) a FALERONE Pozzo, frazione Piane di Falerone, della superficie



commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato utilizzato in tempi non recenti come abitazione, con l'intero lato est in aderenza all'immobile posto sulla particella 232, che si sviluppa su due piani fuori terra avente struttura in muratura, solai di legno e tetto di legno e manto di copertura con coppi.

Il piano terra è composto da due locali, il piano primo da tre locali adiacenti, inoltre è presente un locale nel piano mezzanino delle scale di collegamento tra i due piani. Tutti i locali aventi altezze diverse e al di sotto degli standard igienico-sanitari oggi vigenti, si trovano in totale stato di abbandono con solai che presentano difetti strutturali, gli infissi esterni sono di legno, non esistono porte interne; il fabbricato risulta privo di qualsiasi impiantistica e servizi igienico sanitari.

Sul lato Nord sono presenti tre locali cantina, due al Piano Terra ed uno al Piano Primo, aventi ciascuno accesso esterno autonomo.

Esternamente è presente un accessorio isolato di un unico piano ad uso cantina – magazzino completo di infissi, con annesso un piccolo locale ad uso w.c..

Tutti i fabbricati sono quasi fatiscenti, in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Urbanisticamente non risultano autorizzazioni rilasciate, pertanto da colloqui con Ufficio Tecnico si desume sia un fabbricato ante 2 settembre 1967.

Catastalmente il fabbricato e gli accessori esterni risultano conformi, da notare che nell'anno 2009, senza opere edilizie è stata effettuata una variazione della destinazione da unità collabente (F/2) ad abitazione (A/3).

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 119 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 193,15 Euro, indirizzo catastale: Via Pozzo, 97, piano: PT - P1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità collabente F2
Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



Maps



Individuazione catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





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
Piano Terra	45,00	x	100 %	=	45,00
Piano Primo	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	90,00				90,00





ACCESSORI:

terreno agricolo, composto da corte.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 68, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Belleggia, stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 8 particella 304 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 265, reddito agrario 1,51 € reddito dominicale 1,16 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Belleggia, Girolami, Giacinti, Diletti, Giolivi Diletti, stessa ditta proprietaria, salvi altri
- foglio 8 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 40, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,18 € intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Giacinti, Diletti, Giolivi Diletti, Casciardi, Marconi, Girolami, Ricci, stessa ditta proprietaria, salvi altri

- foglio 8 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe semin 1, superficie 85, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,44 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Casciardi, Marconi, Girolami, Giacinti, Ricci, Diletti, stessa ditta proprietaria, salvi altri

- foglio 8 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 20, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,09 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Stessa ditta proprietaria, salvi altri

I terreni della procedura ai fini della valutazione vengono considerati come corti dei fabbricati e di fatto utilizzati come camminamenti, giardino ed orto. Considerata l'esigua superficie agraria quindi inappetibile sotto l'aspetto puramente agricolo, si valutano attribuendo loro un coefficiente di riduzione pari a 0,1% della superficie commerciale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo adibito a corte del fabbricato - Part. 301	68,00	x	1 %	=	0,68
terreno agricolo adibito a corte del fabbricato - Part. 304	265,00	x	1 %	=	2,65
terreno agricolo adibito a corte del fabbricato - Part. 113	40,00	x	1 %	=	0,40
terreno agricolo adibito a corte del fabbricato - Part. 115	85,00	x	1 %	=	0,85
terreno agricolo adibito a corte del fabbricato - Part. 116	20,00	x	1 %	=	0,20
Totale:	478,00				4,78



Part. 304



Part. 304 - 113 - 115 - 116





Part. 304



Part. 304

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Accessorio esterno adibito a cantina con annesso wc	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base al procedimento di stima adottato ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, viste le condizioni in cui si trovano gli immobili, si ritiene congruo stimare come valore il prezzo di Euro 140,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,00	x	140,00	=	12.600,00
Valore superficie accessori:	22,78	x	140,00	=	3.189,20
					15.789,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.789,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.789,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Falerone, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	Fabbricato residenziale cielo - terra (civico 96)	232,00	9,80	55.614,00	55.614,00
B	Fabbricato fatiscente (civico 97)	90,00	22,78	15.789,20	15.789,20
				71.403,20 €	71.403,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.753,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€ 647,53**

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: **€ 5,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.100,00**

data 23/03/2023

il tecnico incaricato
ESTER MARIA RUTILI

