



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

231/2017 + 2

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POSTE ITALIANE S.P.A., CERVED CREDITMANAGEMENT S.P.A.(MANDATARIA PURPLE SPV
S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Lucia Rocchi

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie I.V.G. delle Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosalia Michetti

CF: MCHRSL62S60F501B

con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) Via Giacomo Leopardi, 41

telefono: 3289591512

fax: 0734939214

email: r.lia.michetti@gmail.com

PEC: rosalia.michetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 231/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Magazzino utilizzato a laboratorio artigianale a FERMO Contrada San Pietro Orgiano S.n.c., della superficie commerciale di **571,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone in zona agricola isolata con corte esclusiva, in parte adibita ad attività di frantoio, con imbottigliamento e vendita olio d'oliva, e in parte a deposito di materiali vari, con finiture di scarsa qualità e nel complesso in mediocri condizioni di conservazione. L'immobile è costituito da due ampi locali laterali con servizi igienici, un locale ad uso ufficio avente accesso anche dall'esterno e porzione retrostante lunga e stretta suddivisa in tre ambienti di cui due comunicanti fra loro, con ingressi separati; esso risulta autorizzato per uso magazzino e ufficio con C.E. in sanatoria n.107/1999 ed erroneamente riportato nei grafici di progetto per modifiche interne e installazione pergola allegati a pratica di D.I.A.n.10831/2005 come laboratorio artigianale. Dalle verifiche e dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. del Comune di Fermo, tale destinazione d'uso non é stata autorizzata da regolare titolo abilitativo e, pertanto, necessiterebbe di sanatoria edilizia qualora il cambio risultasse ammissibile alla luce della normativa urbanistico-edilizia vigente per doppia conformità, quest'ultima però incompatibile con le destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. della Zona Agricola di P.R.G. del Comune di Fermo all'interno della quale il bene é posto.

Si precisa altresì che risulta accorpata all'immobile pignorato una corte esclusiva a piazzale di circa mq.1.200 con piccolo locale tecnico autorizzato da C.E. in sanatoria n.A5/2000 e che sulla medesima corte esclusiva risultano insistere manufatti abusivamente realizzati quali un ampliamento della porzione di capannone *de quo* in struttura metallica coperta e tamponata accorpata e collegata alla stessa, una grande tettoia e un manufatto edilizio basso riportati anche nei grafici di progetto della D.I.A. n.10831/2005 come esistenti ma senza riferimento al titolo abilitativo specifico che li autorizza.

Tutti gli abusi sopra rilevati non sono sanabili per riapertura dei termini del condono edilizio ed, essendo in Zona Agricola di P.R.G., non sono sanabili nemmeno per doppia conformità edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 87 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 539 mq, rendita 835,11 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN PIETRO ORGIANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/10/2005 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Sede SANT'ELPIDIO A MARE (AP) Repertorio n. 4576 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5840.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 25/10/2005

Coerenze: strada Casciotta, corte comune, distacco da proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 11 Particella 57, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 11 Particella 87 Subalterno 5, salvo altri.

L'immobile vanta proporzionali corrispondenti diritti sulla corte comune di cui al Foglio 11 part.87 sub.2 e su area di sedime di manufatto di cui al Foglio 11 part. 87 sub. 3, che è bene censibile anch'esso comune sia al sub. 4 che al sub.5, quest'ultimo di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 1 piano di 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	571,00 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:	€ 155.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 155.300,00
Data della valutazione:	28/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

All'atto del sopralluogo, in effetti, l'immobile risulta in uso alla *** DATO OSCURATO *** per l'attività di produzione, imbottigliamento e vendita di olio d'oliva; tuttavia su porzioni di esso risultano non disdetti due contratti di locazione precedenti i pignoramenti immobiliari della presente procedura esecutiva, che di seguito si riportano:

-Contratto di locazione di porzione immobiliare registrato a Fermo il 28/06/2013 al n.2867, di anni 6 + 6, con inizio della locazione all'1/06/2013 e termine al 31/05/2019 a meno di tacita proroga , stipulato dagli esecutati con la ditta *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per un canone annuo di €6.000,00 salvo aggiornamenti I.S.T.A.T.;

-Contratto di locazione di porzione immobiliare registrato a Fermo il 14/07/2014 al n.1091/3T, di anni 6 + 6, con inizio della locazione al 14/06/2014 e termine al 13/06/2020 a meno di tacita proroga , stipulato dagli esecutati con la ditta *** DATO OSCURATO *** , per un canone annuo di €4.200,00 salvo aggiornamenti I.S.T.A.T.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 20/10/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo al n. 4577 di repertorio, iscritta il 24/10/2005 a Fermo ai nn. 9372 R.G. e 2258 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €500.000,00.

Importo capitale: €250.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobile distinto in Comune di Fermo al Foglio 11 particella 87 sub.4, compresi diritti sui beni comuni censibili e non di cui ai subb. 2 e 3

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 10/04/2014 a Fermo ai nn. 2751 R.G. e 347 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo di pagamento del 2/04/2014 emesso dal Tribunale di Fermo con n.rep. 362.

Importo ipoteca: €50.000,00.

Importo capitale: €37.851,16.

La formalità è riferita a tutti i beni pignorati nella presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 16/12/2019 a Fermo ai nn. 9675 R.G. e 7104 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare dell'11/11/2019, di cui al n.rep. 2518 del Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita ad immobili distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 11 particelle 87 sub. 3 e 87 sub.4.

Nota: la particella 87 sub.3 è in realtà bene censibile comune anche al sub.5 di altra proprietà, su cui si vantano proporzionali corrispondenti diritti, così come specificato anche nella nota di trascrizione dell'atto derivativo di proprietà in capo agli esecutati.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro conservativo, trascritto il 04/08/2014 a Fermo ai nn. 5478 R.G. e 3964 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di sequestro conservativo del 14/07/2014 emesso dal Tribunale di Fermo, di cui al n.rep. 1070, fino alla concorrenza di €533.210,00.

Si segnala **ANNOTAZIONE a margine del 10/11/2017** di cui ai nn.8573 R.G. e 1143 R.P. per sentenza di condanna definitiva del 26/09/2017 di cui al n. rep. 58, riguardante tutti gli immobili pignorati nella presente procedura.

Decreto di sequestro preventivo, trascritto il 19/12/2014 a Fermo ai nn. 8402 R.G. e 6101 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Fermo fino alla concorrenza di €502.242,37.

La formalità è riferita a tutti gli immobili pignorati nella presente procedura.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 20/10/2005), con atto stipulato il 20/10/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 4576 / 842 di repertorio, trascritto il 24/10/2005 a Fermo ai nn. 9371 R.G. e 5840 R.P.

Il titolo è riferito a bene distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 11 particella 87 sub. 4, con diritti sui beni comuni censibili e non di cui al Foglio 11 partt.87 sub.2 e 87 sub.3.

Si precisa che il bene di cui al Foglio 11 part.87 sub.3, citato nella certificazione notarile della procedura riunita come di proprietà per 1/4, è in realtà bene comune censibile privo di intestazione su cui si vantano proporzionali corrispondenti diritti unitamente all'altra ditta intestataria del sub.5, *** DATO OSCURATO *** Nella certificazione notarile del creditore procedente, invece, l'identificazione della proprietà risulta corretta.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 20/10/2005), con atto stipulato il 20/10/2005 a firma di Notaio Cesare Vocaturo ai nn. 4576 / 842 di repertorio, trascritto il 24/10/2005 a Fermo ai nn. 9371 R.G. e 5840 R.P.

Il titolo è riferito a bene distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 11 particella 87 sub. 4, con diritti sui beni comuni censibili e non di cui al Foglio 11 partt.87 sub.2 e 87 sub.3.

Si precisa che il bene di cui al Foglio 11 part.87 sub.3, citato nella certificazione notarile della procedura riunita come di proprietà per 1/4, è in realtà bene comune censibile privo di intestazione su cui si vantano proporzionali corrispondenti diritti unitamente all'altra ditta intestataria del sub.5, *** DATO OSCURATO *** Nella certificazione notarile del creditore procedente, invece, l'identificazione della proprietà risulta corretta.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 20/03/1980 fino al 20/10/2005), con atto stipulato il 20/03/1980 a firma di Notaio Walter Fileni ai nn. 30580 / 3753 di repertorio, trascritto il 10/04/1980 a Fermo ai nn. 2166 R.G. e 1703 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Bene immobile identificato in Catasto al Foglio 11 con part.87, poi soppressa e ricostituita quale Ente urbano comprensivo anche delle particelle 218 e 219.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 10/04/1987 fino al 20/10/2005), con atto stipulato il 10/04/1987 a firma di Notaio Walter Fileni al n. 53173 di repertorio, trascritto il 23/04/1987 a Fermo ai nn. 2559 R.G. e 1907 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Beni distinti in Catasto al Foglio 11 particelle 218 e 219, successivamente fuse all'interno della particella 87.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria per condono edilizio ex Legge n.47/1985 **N. 107 / 1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso al piano terra, ampliamento per realizzazione di laboratorio e costruzione di due locali di servizio per il laboratorio, presentata il 30/09/1986 con il n. C / 4704 di protocollo, rilasciata il 27/04/1999 con il n. 107 di protocollo, con rilascio di **certificato di conformità urbanistica** n.9247 del 3/09/2002 per fabbricato avente destinazione d'uso in parte a laboratorio e in parte a magazzino.

Il titolo è riferito a intero fabbricato ad un piano, costituito da laboratorio antistante con annesso magazzino provvisto di ufficio in posizione retrostante e laterale, oltre due locali accessori di servizio al suddetto laboratorio su corte esterna.

Per il locale tecnico sulla corte esterna risulta rilasciata ulteriore C.E. in sanatoria di cui al n. A5/2000.

D.I.A. N. 548 / 2005 (annullata per rinuncia) , intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/08/2005 con il n. 548 / 35216 / 2005 di protocollo.

D.I.A. N. 748 / 2005, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di servizi igienici, modifica apertura lato Nord di fabbricato industriale esistente e costruzione di pergola su cortile di proprietà, presentata il 10/11/2005 con il n. 748 / 10831 di protocollo.

Il fabbricato è erroneamente definito laboratorio nei grafici allegati e sulla corte esclusiva sono riportati manufatti non autorizzati definiti come esistenti; nel merito, si precisa che l'unico manufatto

autorizzato è il piccolo locale tecnico all'angolo superiore della corte.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGR_1 Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (art. 56 nt), Corsi d'Acqua Ambito di tutela integrale (art. 28 nt), Aree ex L.431/1985 . **Norme tecniche di attuazione ed indici:** Art. 56 - Aree agricole Disposizioni generali Per aree agricole si intendono le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, ovvero all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo. Gli usi agricoli sono intesi non soltanto in senso strettamente produttivo, ma anche in funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico-ambientali, del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico complessivo. In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 marzo 1990, n.13.(...) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito nei relativi articoli precedenti, ricadenti nella parte di territorio agricolo che il PRG classifica come Aree agricole della piana alluvionale dei Fiumi Tenna, ed Ete e della piana costiera, valgono, in aggiunta alla normativa specifica, le seguenti norme, fatte salve le eventuali diverse e specifiche previsioni che saranno contenute nel progetto di parco fluviale: è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi ecc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc., spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico; tali manufatti possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 2.000; esse debbono essere inserite in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che deve essere sistemata secondo le modalità di "Riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole" di cui al precedente Art. 16; sono vietate le 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. Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale Per aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale si intendono quelle parti del territorio che hanno perso, per edificazione diffusa e impoverimento del sistema vegetale le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario. Gli interventi debbono essere finalizzati al recupero, ove possibile, delle qualità tipiche del paesaggio agrario. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito nei relativi articoli precedenti, ricadenti nella parte di territorio agricolo che il PRG classifica come Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale, valgono, in aggiunta alla normativa specifica, le seguenti norme: è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici e nel rispetto delle distanze di cui al successivo Art. 57, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole etc.; tali manufatti potranno occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 800; essi dovranno essere inseriti in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che dovrà essere sistemata secondo le modalità di "Riqualificazione del sistema ambientale nelle aree agricole" di cui al precedente Art. 16; sono vietate le 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

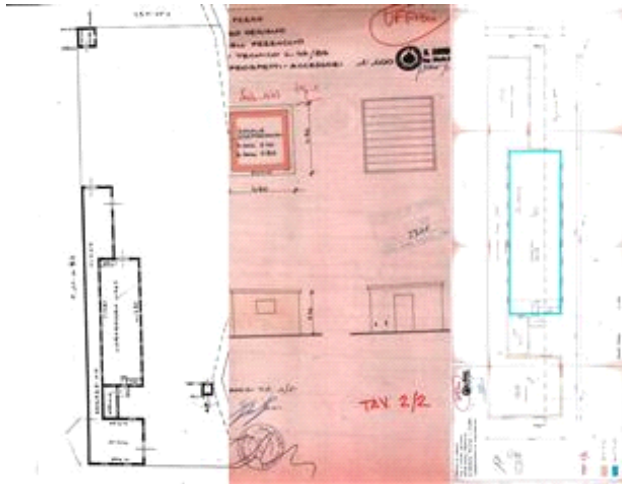
Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale in Zona agricola di P.R.G., ampliamento fabbricato esistente con struttura coperta chiusa

in sostituzione di pergola aperta, realizzazione di tettoia di ragguardevoli dimensioni nonchè di altro manufatto edilizio, ambedue segnalati nella D.I.A. come già esistenti ma privi anch'essi di titolo abilitativo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E, come modificato e aggiornato; N.T.A. di P.R.G.)

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** tramite ripristino della destinazione d'uso assentita e smantellamento delle strutture abusive insistenti sulla corte esclusiva a piazzale.

Costi di smantellamento manufatti abusivi della corte esclusiva a piazzale:

- Smantellamento ovvero demolizione di manufatti abusivi, con recupero materiale ferroso o comunque riciclabile e trasporto a discarica del materiale non riciclabile, a forfait: €15.000,00



Stato assentito con rilascio di L.E. in sanatoria n.107/1999 e L.E. n.A5/2000



Planimetria dello stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria non rispondente né allo stato di fatto né a quello assentito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: corretta indicazione della destinazione d'uso e dello stato di fatto, una volta smantellati tutti i manufatti abusivi sovrastanti la corte esclusiva.

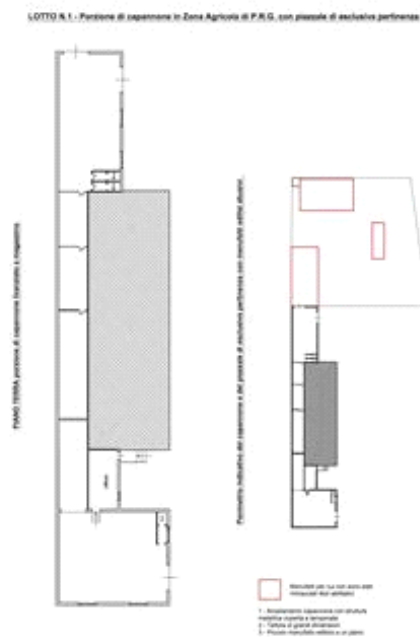
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa di aggiornamento planimetrico previo rilievo, comprese spese varie, a forfait: €1.000,00



Planimetria catastale attuale



Planimetria dello stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trasformazione di magazzino in laboratorio artigianale in Zona agricola di P.R.G., che per le N.T.A. in vigore non consente tale destinazione. (normativa di riferimento: N.T.A. di P.R.G.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile** per la destinazione d'uso non assentita

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme** per quanto riguarda l'individuazione della proprietà in capo agli esecutati del bene nel Catasto Fabbricati del Comune di Fermo al Foglio 11 Particella 87 Subalterno 4. Si rileva, tuttavia, che nella procedura esecutiva riunita di cui al n.173/2019 R.G.E. viene citato come di proprietà dei debitori esecutati per quota pari a 1/2 il bene censibile di cui al Foglio 11 part.87 sub.3 privo di intestazione, di superficie pari a mq.7, che è bene comune agli immobili di cui ai subb. 4 e 5. che hanno proprietari diversi e su cui si vantano proporzionali corrispondenti diritti. Tale immobile, peraltro, non è più rinvenibile in sito se non come area di sedime.

BENI IN FERMO CONTRADA SAN PIETRO ORGIANO S.N.C.

**MAGAZZINO UTILIZZATO A LABORATORIO
ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino utilizzato a laboratorio artigianale a FERMO Contrada San Pietro Orgiano S.n.c., della superficie commerciale di **571,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di capannone in zona agricola isolata con corte esclusiva, in parte adibita ad attività di frantoio, con imbottigliamento e vendita olio d'oliva, e in parte a deposito di materiali vari, con finiture di scarsa qualità e nel complesso in mediocri condizioni di conservazione. L'immobile è costituito da due ampi locali laterali con servizi igienici, un locale ad uso ufficio avente accesso anche dall'esterno e porzione retrostante lunga e stretta suddivisa in tre ambienti di cui due comunicanti fra loro, con ingressi separati; esso risulta autorizzato per uso magazzino e ufficio con C.E. in sanatoria n.107/1999 ed erroneamente riportato nei grafici di progetto per modifiche interne e installazione pergola allegati a pratica di D.I.A.n.10831/2005 come laboratorio artigianale. Dalle verifiche e dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. del Comune di Fermo, tale destinazione d'uso non è stata autorizzata da regolare titolo abilitativo e, pertanto, necessiterebbe di sanatoria edilizia qualora il cambio risultasse ammissibile alla luce della normativa urbanistico-edilizia vigente per doppia conformità, quest'ultima però incompatibile con le destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. della Zona Agricola di P.R.G. del Comune di Fermo all'interno della quale il bene è posto.

Si precisa altresì che risulta accorpata all'immobile pignorato una corte esclusiva a piazzale di circa mq.1.200 con piccolo locale tecnico autorizzato da C.E. in sanatoria n.A5/2000 e che sulla medesima corte esclusiva risultano insistere manufatti abusivamente realizzati quali un ampliamento della porzione di capannone *de quo* in struttura metallica coperta e tamponata accorpata e collegata alla stessa, una grande tettoia e un manufatto edilizio basso riportati anche nei grafici di progetto della D.I.A. n.10831/2005 come esistenti ma senza riferimento al titolo abilitativo specifico che li autorizza.

Tutti gli abusi sopra rilevati non sono sanabili per riapertura dei termini del condono edilizio ed, essendo in Zona Agricola di P.R.G., non sono sanabili nemmeno per doppia conformità edilizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 87 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, consistenza 539 mq, rendita 835,11 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN PIETRO ORGIANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/10/2005 Pubblico ufficiale VOCATURO CESARE Sede SANT'ELPIDIO A MARE (AP) Repertorio n. 4576 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5840.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 25/10/2005
Coerenze: strada Casciotta, corte comune, distacco da proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i. in C.T. al Foglio 11 Particella 57, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 11 Particella 87 Subalterno 5, salvo altri.
L'immobile vanta proporzionali corrispondenti diritti sulla corte comune di cui al Foglio 11 part.87 sub.2 e su area di sedime di manufatto di cui al Foglio 11 part. 87 sub. 3, che è bene censibile anch'esso comune sia al sub. 4 che al sub.5, quest'ultimo di proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 1 piano di 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area agricola isolata con aree limitrofe anch'esse in zona agricola. Il traffico nella zona è molto scarso con parcheggi su strada inesistenti. Sono assenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista dell'accesso principale verso il piazzale di pertinenza



Vista aerea dell'immobile con relativa area esclusiva

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di capannone in zona agricola isolata con corte esclusiva, in parte adibita ad attività di frantoio, con imbottigliamento e vendita olio, e in parte a deposito di materiali vari, con finiture di scarsa qualità e nel complesso in mediocri condizioni di conservazione. L'immobile risulta autorizzato per uso magazzino e ufficio con C.E. in sanatoria n.107/1999 ed erroneamente riportato nei grafici di progetto per modifiche interne allegati a pratica di D.I.A.n.10831/2005 come laboratorio artigianale. Dalle verifiche e dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. del Comune di Fermo, tale destinazione d'uso non é stata autorizzata da regolare titolo abilitativo e, pertanto, necessiterebbe di sanatoria edilizia qualora il cambio risultasse ammissibile alla luce della normativa urbanistico-edilizia vigente per doppia conformità, quest'ultima però incompatibile con le destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. della Zona Agricola di P.R.G. del Comune di Fermo all'interno della quale il bene é posto.

Si precisa altresì che risulta accorpata all'immobile pignorato una corte esclusiva a piazzale di circa mq.1.200 con piccolo locale tecnico autorizzato da C.E. in sanatoria n.A5/2000 e che sulla medesima corte esclusiva risultano insistere manufatti abusivamente realizzati quali un ampliamento del capannone in struttura metallica coperta e tamponata accorpata e collegata al fabbricato sopra descritto, una grande tettoia e un manufatto edilizio basso riportati anche nei grafici di progetto della D.I.A. n.10831/2005 come esistenti ma senza riferimento al titolo abilitativo specifico che li autorizza; tali abusi non sono sanabili per riapertura dei termini del condono edilizio ed, essendo in Zona Agricola di P.R.G., non sono sanabili nemmeno per doppia conformità edilizia.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> ad ante in metallo verniciato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a vasistas in metallo verniciato e vetri, con grate esterne di protezione in metallo.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte ad anta unica o a più ante perlopiù in metallo verniciato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate, provviste di rivestimento parietale in piastrelle di ceramica nei bagni.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

pavimentazione interna: realizzata perlopiù in piastrelle di materiale tipo klinker o in ceramica (bagni)

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆★★★

Degli Impianti:

elettrico: perlopiù fuori traccia.

★★★★★★★★★★

fognatura: a terra con smaltimento in fossa settica presumibilmente a dispersione.

★★★★★★★★★★

idrico: sotto traccia.

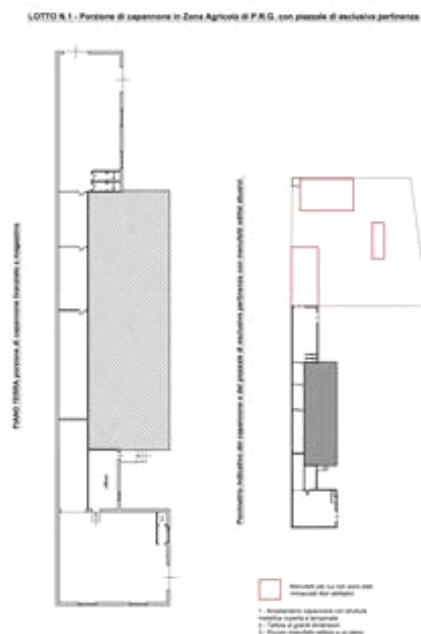
★★★★★★★★★★

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
magazzino con ufficio utilizzato a laboratorio artigianale e locale tecnico esterno su piazzale di esclusiva proprietà	451,00	x	100 %	=	451,00
corte esclusiva a piazzale, esclusi manufatti abusivi da demolire ovvero smantellare	1.200,00	x	10 %	=	120,00
Totale:	1.651,00				571,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nel caso specifico, la valutazione è stata riferita all'effettiva destinazione d'uso autorizzata a magazzino con ufficio e non a laboratorio artigianale, mentre per l'area esterna esclusiva si è tenuto conto della sola sistemazione a meno dei manufatti abusivamente realizzati per attività di lavorazione e conservazione connesse all'uso del bene quale laboratorio artigianale, abusi non condonabili nè sanabili alla luce dell'attuale normativa edilizio-urbanistica vigente in Zona Agricola di P.R.G.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 571,00 x 300,00 = **171.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 171.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 171.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: INDUSTRIALE TEMPOCASA MACERATA di Montecosaro (MC), LIVING@HOME di Civitanova Marche, TEMPOCASA di Fermo, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Plus Immobiliare S.a.s., Osservatorio di Borsino Service S.r.l.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	magazzino utilizzato a laboratorio artigianale	571,00	0,00	171.300,00	171.300,00
				171.300,00 €	171.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 155.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali 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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 155.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 231/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a PORTO SAN GIORGIO Via Domenico Collina 12, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento suddiviso abusivamente in due porzioni indipendenti con ingressi separati così costituite:

-porzione ristrutturata composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone in comune con l'altra porzione adiacente;

-porzione allo stato attuale non abitabile, completamente da ristrutturare poichè in stato di completo abbandono, costituita da ingresso, due stanze, bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre balcone in comune con l'altra porzione adiacente, con tubature degli impianti a vista, anche sospese, per alimentazione della porzione attigua dai punti di derivazione gas e acqua.

La porzione ristrutturata di cui sopra si presenta in condizioni di conservazione normali ma presenta angolo cottura con inadeguato sistema di smaltimento fumi da combustione e servizi igienici non a norma perchè direttamente collegati all'antistante ambiente di soggiorno/pranzo con angolo cottura.

L'appartamento necessita di ripristino alla situazione pregressa di unità immobiliare unica, che garantisca adeguate condizioni di abitabilità e di corretto funzionamento degli impianti, a partire dai punti di derivazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Collina n.12, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/06/2006 Pubblico ufficiale NOTAIO VARRIALE Sede FERMO (AP) Repertorio n. 69298 - UU Sede FERMO (AP) Registrazione n. 105 registrato in data 10/07/2006 - DIVISIONE Voltura n. 5236.1/2006 - Pratica n. AP0098397 in atti dal 21/07/2006 Totale
Coerenze: Via Domenico Collina, vano scala comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 8 particella 9 subalterno 3), salvo altri.
Risulta apportata VARIAZIONE del 16/06/2006 Pratica n. AP0081762, in atti dal 16/06/2006, per toponomastica e planimetria errata di cui alla denuncia n. 7093.1/2006.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, con 3 piani fuori terra oltre sottotetto praticabile, ed è privo di ascensore. Immobile costruito nel 1964.

B

Soffitta praticabile abusivamente trasformata a PORTO SAN GIORGIO Via Domenico Collina 12, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di sottotetto ad uso soffitta, abusivamente trasformata ad uso abitativo sebbene priva dei requisiti di legge, costituita da locale a tutt'altezza con angolo cottura e lucernario superiore, camera, bagno e ripostiglio; essa risulta provvista di impianti idrico, elettrico, igienico-sanitario e di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia. Il cambio di destinazione d'uso effettuato non è condonabile nè risulta sanabile alla luce dell'attuale normativa urbanistico-edilizia vigente sul recupero dei sottotetti ad uso abitativo. L'immobile non essendo ammissibile a sanatoria a fini abitativi, pertanto, è da riportare all'uso di soffitta e lavanderia cui era destinato nell'originaria

Licenza Edilizia rilasciata, fermo restando l'onere di S.C.I.A. in sanatoria per la realizzazione del vano dei servizi igienici da riportare a lavanderia, essendone priva l'originaria pianta di accatastamento del 9/07/2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° sottotetto, ha un'altezza interna di ml.1,98 di media pond. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 83 mq, indirizzo catastale: Via Domenico Collina, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/09/2010 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 7307 registrato in data - PERMUTA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4183.1/2010 Reparto PI di FERMO
Coerenze: Via Domenico Collina, vano scala comune e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. Foglio 8 prtcella 9 subalterno 11) , salvo altri,
L'atto di permuta con cui l'esecutata ha acquisito la proprietà del bene deriva da atto costitutivo di u.i.u. del 09/07/2010. di cui alla Pratica n. AP0168351 in atti dal 09/07/2010 per RECUPERO UNITA' PREGRESSA SOFFITTA (n. 1392.1/2010). L'intestazione alla sola esecutata risulta avvenuta per VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/2010 Pubblico ufficiale IST.CC.8929818, registrato in data - ALLIN. UNICO 4183/10 - 4160/10 Voltura n. 8636.1/2010 - Pratica n. AP0260176 in atti dal 03/11/2010.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, con 3 piani fuori terra oltre sottotetto praticabile, ed é privo di ascensore. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	184,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 171.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 171.700,00
Data della valutazione:	28/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento del piano primo risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** sebbene con contratto di affitto tipo 3 + 2 ad oggi non più valido poichè con scadenza ultima al 30/09/2022, contratto registrato il 29/09/2017 a Fermo ai nn. 3009 / 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento ma risulta ad oggi risolto per decorrenza dei termini), con l'importo dichiarato di €3.600,00.

Si precisa che sullo stesso immobile risultava altro contratto di locazione nel medesimo anno 2017, di anni 3+ 2 e anch'esso scaduto ad oggi, intestato a *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , che risultava risiedervi; tale contratto di locazione, registrato in Fermo il 29/03/2017 aveva scadenza al 31/03/2020 rinnovabile tacitamente per altri due anni e importo annuale di €3.600,00.

Anche l'immobile al piano sottotetto, ora libero e occupato dalla debitrice esecutata, risultava concesso in locazione ma senza regolare contratto registrato, come da accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo e Macerata. *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 13/09/2012 a firma di Notaio Giuseppe Di Tuoro ai nn. 8466 / 2675 di repertorio, iscritta il 17/09/2012 a Fermo ai nn. 6928 R.G. e 1042 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €520.000,00.

Importo capitale: 260.000,00.

La formalità è riferita solamente ad appartamento pignorato distinto in Catasto Fabbricati di Porto San Giorgio al Foglio 8 con particella 9 sub.2.

Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 10/04/2014 a Fermo ai nn. 2751 R.G. e 347 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo di pagamento del 2/04/2014 emesso dal Tribunale di Fermo con n.rep. 362.

Importo ipoteca: €50.000,00.

Importo capitale: €37.851,16.

La formalità è riferita a tutti i beni pignorati nella presente procedura esecutiva.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, trascritto il 16/12/2019 a Fermo ai nn. 9674 R.G. e 7103 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili dell'11/11/2019, di cui al n.rep. 2517 del Tribunale di Fermo.

La formalità è riferita ai beni distinti nel Catasto fabbricati del Comune di Porto San Giorgio al Foglio 8 particelle 9 sub.2 e 9 sub.10.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Decreto di sequestro conservativo, trascritto il 04/08/2014 a Fermo ai nn. 5478 R.G. e 3964 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di sequestro conservativo del 14/07/2014 emesso dal Tribunale di Fermo, di cui al n.rep. 1070, fino alla concorrenza di €533.210,00.

Si segnala **ANNOTAZIONE a margine del 10/11/2017** di cui ai nn.8573 R.G. e 1143 R.P. per sentenza di condanna definitiva del 26/09/2017 di cui al n. rep. 58, riguardante tutti gli immobili pignorati nella presente procedura.

Decreto di sequestro preventivo, trascritto il 19/12/2014 a Fermo ai nn. 8402 R.G. e 6101 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Fermo fino alla concorrenza di €502.242,37.

La formalità è riferita a tutti gli immobili pignorati nella presente procedura.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di successione da *** DATO OSCURATO *** , apertasi in data 13/02/2005 (dal 13/02/2005), registrata il 09/02/2006 a Fermo ai nn. 34 / Volume 299, trascritta il 08/05/2006 a Fermo ai nn. 4388 R.G. e 2662 R.P.

Il titolo è riferito a diritti su sottotetto ad uso soffitta e lavanderia introdotto agli atti del Catasto Fabbricati in data 09/07/2010 con Foglio 8 particella 9 subalterno 10.

Alla presente successione é riferito atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 13/09/2010 ai nn. 7180 R.G. e 4159 R.P.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di divisione (dal 30/06/2006), registrato il 10/07/2006 a Fermo ai nn. 105, trascritto il 07/07/2006 a Fermo ai nn. 7153 R.G. e 4442 R.P..

Il titolo è riferito ad appartamento del piano primo di cui al Foglio 8 particella 9 sub. 2 oltre proporzionali corrispondenti diritti su piano sottotetto autorizzato ad uso soffitta e lavanderia.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 2/4, in forza di permuta con *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (dal 04/09/2010), con atto stipulato il 04/09/2010 a firma di Notaio Giuseppe Di Tuoro ai nn. 7306/1978 di repertorio, trascritto il 13/09/2010 a Fermo ai nn. 7181 R.G. e 4161 R.P.

Il titolo è riferito a immobile al piano sottotetto distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Porto San Giorgio al Foglio 8 Particella 9 Subalterno 10.

I diritti di proprietà pari a 2/4 derivano dalla cessione di questi per permuta da parte di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , i quali ne avevano acquisito la proprietà ciascuno per 1/4 in seguito a Successione da *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 14/04/2002 e trascritta il giorno 21/11/2002 al n.6161 R.P.; quest'ultimo era proprietario dei suddetti diritti per atto di Divisione Notar A.Rossi del 26/03/1996 di cui al n.rep. 82160, registrato a Fermo in data 15/04/1996 al n. 825 e trascritto in data 26/03/1996 al n.1737 R.P., diritti derivanti da costruzione per sopraelevazione con ampliamento ultimata nell'anno 1964 su fabbricato preesistente in proprietà per quota pari a 1/2 in virtù di successione da *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 10/01/1956, trascritta il 3/10/1956 al n.647 R.P., e per atti di cessione di diritti Notar Danielli del 2/04/1959 e del 25/10/1961, rispettivamente trascritti il 24/04/1959 al n.1206 R.P. e il 13/11/1961 al n.3282 R.P.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di permuta con *** DATO OSCURATO *** (dal 04/09/2010), con atto stipulato il 04/09/2010 a firma di Notaio Giuseppe Di Tuoro ai nn. 7307/1979 di repertorio, trascritto il 14/09/2010 a Fermo ai nn. 7228 R.G. e 4184 R.P.e .

Il titolo è riferito a immobile al piano sottotetto distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Porto San Giorgio al Foglio 8 Particella 9 Subalterno 10.

*** DATO OSCURATO *** aveva acquisito la proprietà dei suddetti diritti in forza di successione da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , come da passaggi di cui in appresso.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di successione da *** DATO OSCURATO *** , apertasi in data

13/05/1996 (dal 13/05/1996 fino al 13/02/2005), registrato il 13/11/1996 a Fermo ai nn. 79 / Volume 203, trascritto il 03/04/1997 a Fermo ai nn. 1895 R.G. e 1403 R.P.

Il titolo è riferito a intero piano primo suddiviso in due unità immobiliari, fra cui il bene pignorato, oltre proporzionali corrispondenti diritti su piano sottotetto autorizzato ad uso soffitta e lavanderia. I beni in successione derivano da precedente divisione fra *** DATO OSCURATO *** per atto Notar Rossi del 26/03/1996 di cui al n.rep. 82160, registrato a Fermo in data 15/04/1996 al n. 825.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di successione da *** DATO OSCURATO *** , apertasi in data 13/05/1996 (dal 13/05/1996 fino al 13/02/2005), registrato il 13/11/1996 a Fermo ai nn. 79 / Volume 203, trascritto il 03/04/1997 a Fermo ai nn. 1895 R.G. e 1403 R.P..

Il titolo è riferito a intero piano primo suddiviso in due unità immobiliari, fra cui il bene pignorato, oltre proporzionali corrispondenti diritti su piano sottotetto autorizzato ad uso soffitta e lavanderia. I beni in successione derivano da precedente divisione fra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per atto Notar Rossi del 26/03/1996 di cui al n.rep. 82160, registrato a Fermo in data 15/04/1996 al n. 825.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/3, in forza di successione da *** DATO OSCURATO *** , apertasi in data 13/05/1996 (dal 13/05/1996 fino al 13/02/2005), registrato il 13/11/1996 a Fermo ai nn. 79 / Volume 203, trascritto il 03/04/1997 a Fermo ai nn. 1895 R.G. e 1403 R.P..

Il titolo è riferito a intero piano primo suddiviso in due unità immobiliari, fra cui il bene pignorato, oltre proporzionali corrispondenti diritti su piano sottotetto autorizzato ad uso soffitta e lavanderia. I beni in successione derivano da precedente divisione fra *** DATO OSCURATO *** per atto Notar Rossi del 26/03/1996 di cui al n.rep. 82160, registrato a Fermo in data 15/04/1996 al n. 825.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di successione da *** DATO OSCURATO *** , apertasi in data 13/02/2005 (dal 13/02/2005 fino al 30/06/2006), registrato il 09/02/2006 a Fermo ai nn. 34 / Volume 299, trascritto il 08/05/2006 a Fermo ai nn. 4388 R.G. e 2662 R.P..

Il titolo è riferito solamente a appartamento del piano primo di cui al Foglio 8 particella 9 sub. 2 oltre proporzionali corrispondenti diritti su piano sottotetto autorizzato ad uso soffitta e lavanderia. Alla presente successione é riferito atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 13/09/2010 ai nn. 7180 R.G. e 4159 R.P.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di successione da *** DATO OSCURATO *** , apertasi in data 13/02/2005 (dal 13/02/2005 fino al 30/06/2006), registrato il 09/02/2006 a Fermo ai nn. 34 / Volume 299, trascritto il 08/05/2006 a Fermo ai nn. 4388 R.G. e 2662 R.P..

Il titolo è riferito solamente a appartamento del piano primo di cui al Foglio 8 particella 9 sub. 2 oltre proporzionali corrispondenti diritti su piano sottotetto autorizzato ad uso soffitta e lavanderia. Alla presente successione é riferito atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 13/09/2010 ai nn. 7180 R.G. e 4159 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 962 / 1961, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione di fabbricato esistente, presentata il 06/05/1961, rilasciata il 16/12/1961 con il n. 962 / 2906 di protocollo, abitabilità del 15/10/1962 riferita alla pratica n.5110 e del 20/04/1964 con n. 3150 di protocollo.

Nel fascicolo depositato presso l'Archivio del Comune di Porto San Giorgio mancano i grafici di progetto per i quali é stata rilasciata la licenza di cui sopra; nel merito, é stato possibile rintracciare unicamente i grafici di progetto allegati all'originaria richiesta di sopraelevazione del 16/03/1961, che sono stati successivamente sostituiti da quelli in variante oggi non più reperibili.

Da indagini esperite presso l'Archivio di Stato di Fermo, il fabbricato ampliato e sopraelevato con la licenza di cui sopra, risultava già esistente negli anni 39-40 tanto che è riportato nella mappa d'impianto catastale che risale all'anno 1942 come edificio posto al di fuori dell'allora centro abitato di Porto San Giorgio (ante Legge n.1150/1942)

L'appartamento del primo piano risulta comunque contenuto nella sagoma del progetto approvato con l'originaria richiesta di sola sopraelevazione mentre, per la conformità planimetrica, si può far riferimento unicamente alla pianta catastale storica relativa al piano primo datata al 13/02/1965, che si presume fedele a quanto autorizzato nell'anno 1961 e dichiarato abitabile nell'anno 1964.

Nel merito dell'inesistenza degli elaborati grafici di progetto per i quali è stata rilasciata la Licenza Edilizia di cui sopra, comunque, si allega alla presente attestazione rilasciata dal Dirigente del Servizio Urbanistica/Edilizia privata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta suddivisa in due porzioni distinte con ingressi autonomi e non comunicanti senza apposita S.C.I.A.; nella porzione più piccola ristrutturata e precedentemente affittata non vi sono i requisiti igienico-sanitari e di smaltimento fumi da combustione previsti nel caso di realizzazione di cucina e bagno, quest'ultimo di ridotte dimensioni e con affaccio diretto sul soggiorno con angolo cottura. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E., come aggiornato e modificato; D.M. 5 luglio 1975, come aggiornato e modificato)

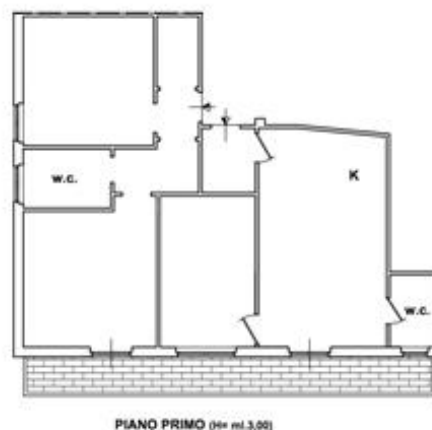
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ricostituzione dell'appartamento come unità abitativa unica con ripristino d'impianti e situazione pregressa a fini abitativi, situazione pregressa che, sebbene in assenza dei grafici di progetto autorizzati con L.E. presso l'archivio comunale di Porto San Giorgio, risulta dalle planimetrie catastali originaria e aggiornata.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** con ripristino situazione pregressa.

A parere della scrivente l'appartamento va riportato alle sue dimensioni e caratteristiche originarie ai fini del rispetto dei requisiti di abitabilità di legge.



*Pianta catastale originaria dell'intero piano primo del fabbricato di
Via Domenico Collina n.12 piano primo*



Sono state rilevate le seguenti difformità: La soffitta risulta abusivamente trasformata in abitazione pur se priva dei requisiti di altezza ponderale media minima previsti per il recupero dei sottotetti ad

suo abitativo (normativa di riferimento: DPR 380/2001 T.U.E., come successivamente aggiornato e modificato; Legge Regionale 20 aprile 2015, n. 17, come successivamente aggiornata e modificata)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino della porzione di sottotetto per il solo utilizzo a soffitta/lavanderia. Nel merito dell'abuso si precisa che non è possibile sanarlo per riapertura dei termini del condono edilizio in quanto le ragioni che hanno dato impulso alla presente procedura risultano successive alla data di entrata in vigore della Legge n.326/2003 e peraltro l'abuso stesso non risulterebbe anteriore al 31 marzo 2003, come risulta dall'introduzione agli atti della planimetria catastale priva di vano w.c. e pareti divisorie. E' bene precisare, però, che la dotazione di impianti con realizzazione dei servizi igienici comporterebbero la richiesta di S.C.I.A. in sanatoria con uso da limitare a sola lavanderia ovvero di titolo abilitativo da accertare presso l'U.T.C. del Comune di Porto San Giorgio.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** per ripristino della precedente destinazione d'uso a soffitta e sanatoria della suddivisione interna con realizzazione di servizi igienici da riportare al solo utilizzo assentito di lavanderia.

Costi di regolarizzazione:

- approntamento pratica di S.C.I.A. in sanatoria o altro titolo abilitativo richiesto dall'U.T.C. per realizzazione di tramezzi, vano lavanderia e dotazione di impianti per soffitta praticabile non abitabile, comprese spese e sanzioni, a forfait: €2.000,00

Si precisa che l'art.13 della Legge Regionale 20 aprile 2015, n. 17, art.13 come modificato dall'art. 2, L.R. 17 giugno 2021, n. 11 prevede il recupero del sottotetto ad uso abitativo solo nei casi riportati al comma 1, che recita: "1. Dalla data di entrata in vigore di questa legge sono consentiti, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, il recupero a fini abitativi e l'agibilità, senza modifica della sagoma dell'edificio, dei sottotetti esistenti alla data del 30 giugno 2014, legittimamente realizzati o condonati, purché siano assicurati: a) un'altezza media ponderata non inferiore a metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio, nonché un'altezza minima pari a metri 1,50 nei casi di copertura a falde inclinate e un'altezza minima non inferiore a metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibili a metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio, nei casi di coperture piane; b) un rapporto illuminotecnico non inferiore a 1/12 tra la superficie netta dei locali e la superficie finestrata apribile. 1 bis. Al fine di contenere il consumo di suolo mediante un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti e la valorizzazione del patrimonio edilizio, i Comuni possono consentire nelle zone territoriali omogenee A e B di cui al d.m. 2 aprile 1444, n. 1968, anche se altrimenti denominate, interventi di recupero dei sottotetti di cui al comma 1 in deroga al disposto di cui alla lettera a) del medesimo comma, purché sia assicurata, al netto delle strutture necessarie all'isolamento termico dei locali, un'altezza media ponderata non inferiore a 2,20 metri nonché un'altezza minima pari a 1,40 metri nei casi di copertura a falde inclinate e un'altezza minima non inferiore a 2,20 metri nei casi di coperture piane. L'intervento di recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico, assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione di norme igienico - sanitarie statali e regionali e non può comunque determinare la creazione di unità immobiliari autonome." Nel caso specifico, poi, risulta una copertura a padiglione con porzione centrale piana rialzata di circa 1 ml. per la quale non è possibile verifica di conformità edilizia, non avendo trasmesso il Comune di Porto San Giorgio i grafici di progetto relativi a tale sistemazione. Risulta comunque da sanare il vano a servizi igienici da riportare a sola lavanderia e la tramezzatura interna.



Rilievo dello stato di fatto



Planimetria catastale originaria risalente all'anno 2010 quale unico riferimento planimetrico di confronto, in assenza dei grafici di progetto dello stato assentito non presenti nell'archivio comunale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

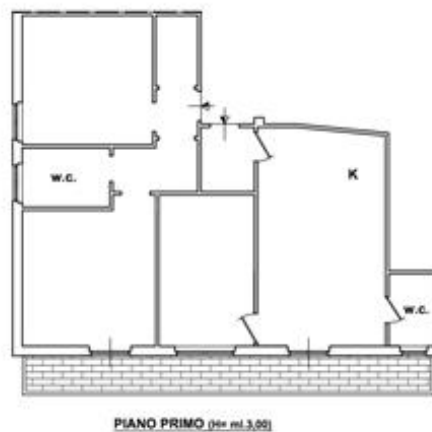
Sono state rilevate le seguenti difformità: la pianta catastale non corrisponde allo stato di fatto poichè l'appartamento è stata frazionato senza titolo abilitativo in 2 unità immobiliari; tuttavia, non è possibile al momento presentare nuova planimetria catastale sostitutiva poichè l'immobile va necessariamente riportato allo stato originario di unità immobiliare unica per rispettare la normativa vigente a fini di abitabilità e per il corretto funzionamento degli impianti.

La planimetria catastale attuale non corrisponde allo stato di fatto il quale, però, non essendo stato realizzato con titolo abilitativo, non può essere introdotto come tale agli atti del Catasto.

Riportando l'abitazione alle condizioni di abitabilità preesistenti non occorre presentare nuova planimetria catastale.



Planimetria catastale attuale



Pianta stato di fatto con unità immobiliare frazionata senza titolo abilitativo

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale della soffitta non corrisponde nè allo stato di fatto nè allo stato assentito.

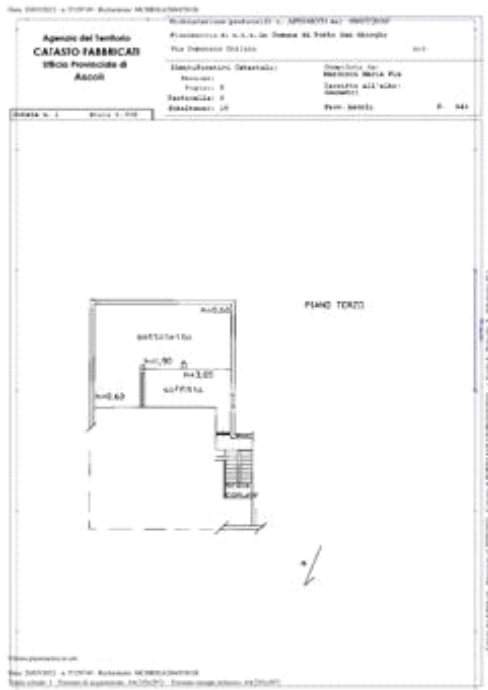
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Approntamento di variazione DOCFA con introduzione agli atti di nuova planimetria,

comprese spese e oneri, a forfait : €800,00

.La planimetria catastale rispondente allo stato di fatto deve essere preceduta dalla regolarizzazione edilizia per suddivisione degli ambienti interni e creazione di vano da adibire a lavanderia, ferma restando la destinazione d'uso dichiarata.



Planimetria catastale attuale



Pianta di rilievo stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Per i beni in oggetto, ivi compreso il piano sottotetto accatastato nell'anno 2010, si rimanda alla certificazione notarile agli atti.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA DOMENICO COLLINA 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a PORTO SAN GIORGIO Via Domenico Collina 12, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento suddiviso abusivamente in due porzioni indipendenti con ingressi separati così costituite:

-porzione ristrutturata composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone in comune con l'altra porzione adiacente;

-porzione allo stato attuale non abitabile, completamente da ristrutturare poichè in stato di completo abbandono, costituita da ingresso, due stanze, bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre balcone in comune con l'altra porzione adiacente, con tubature degli impianti a vista, anche sospese, per alimentazione della porzione attigua dai punti di derivazione gas e acqua.

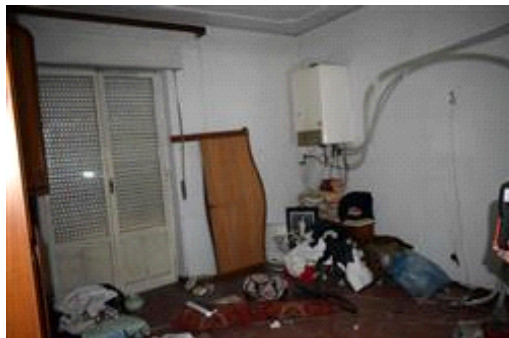
La porzione ristrutturata di cui sopra si presenta in condizioni di conservazione normali ma presenta angolo cottura con inadeguato sistema di smaltimento fumi da combustione e servizi igienici non a norma perchè direttamente collegati all'antistante ambiente di soggiorno/pranzo con angolo cottura.

L'appartamento necessita di ripristino alla situazione pregressa di unità immobiliare unica, che garantisca adeguate condizioni di abitabilità e di corretto funzionamento degli impianti, a partire dai punti di derivazione.

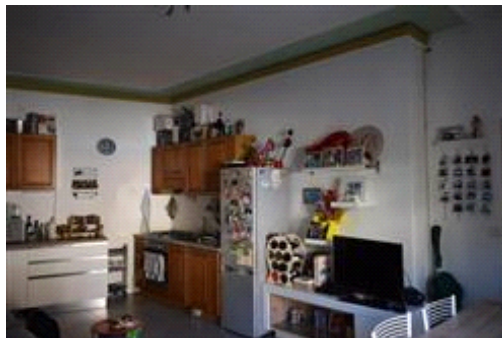
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di ml. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Collina n.12, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/06/2006 Pubblico ufficiale NOTAIO VARRIALE Sede FERMO (AP) Repertorio n. 69298 - UU Sede FERMO (AP) Registrazione n. 105 registrato in data 10/07/2006 - DIVISIONE Voltura n. 5236.1/2006 - Pratica n. AP0098397 in atti dal 21/07/2006 Totale
Coerenze: Via Domenico Collina, vano scala comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 8 particella 9 subalterno 3), salvo altri.
Risulta apportata VARIAZIONE del 16/06/2006 Pratica n. AP0081762, in atti dal 16/06/2006, per toponomastica e planimetria errata di cui alla denuncia n. 7093.1/2006.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, con 3 piani fuori terra oltre sottotetto praticabile, ed è privo di ascensore. Immobile costruito nel 1964.



Porzione allo stato attuale non abitabile e in stato di abbandono, necessitante di ristrutturazione e ripristino di impianti.



Porzione di appartamento ristrutturata e resa indipendente senza titolo abilitativo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento suddiviso abusivamente in due porzioni indipendenti con ingressi separati

così costituite:

-porzione ristrutturata composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone in comune con l'altra porzione adiacente;

-porzione allo stato attuale non abitabile, completamente da ristrutturare e in stato di completo abbandono, costituita da ingresso, due stanze, bagno, disimpegno e ripostiglio, oltre balcone in comune con l'altra porzione adiacente, con tubature degli impianti a vista, anche sospese, per alimentazione della porzione attigua dai punti di derivazione gas e acqua.

La porzione ristrutturata di cui sopra è in condizioni di conservazione normali ma presenta angolo cottura con inadeguato sistema di smaltimento fumi da combustione e servizi igienici non a norma perchè direttamente collegati all'antistante ambiente di soggiorno/pranzo con angolo cottura.

L'appartamento necessita di ripristino alla situazione pregressa di unità immobiliare unica, che garantisca adeguate condizioni di abitabilità e di corretto funzionamento degli impianti, a partire dai punti di derivazione; a fini di conformità dello status quo anteriore, non essendo più reperibili nell'archivio del Comune di Porto San Giorgio gli elaborati di progetto del titolo abilitativo ultimo rintracciato, occorre riferirsi necessariamente all'originaria planimetria del piano primo depositata presso il Catasto Fabbricati in data successiva al rilascio del certificato di abitabilità, come successivamente modificata per attribuzione di subalterni.

Delle Strutture:

fondazioni: a plinti in cemento armato



strutture verticali: pilastri in cemento armato



travi: in cemento armato



solai: in latero-cemento armato



balconi: in latero-cemento armato a sbalzo



Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in laterizi di tompagno, intonacate e tinteggiate

nella media



portone di ingresso: a due ante, in legno a riquadri



infissi esterni: finestre a due ante in legno verniciato e vetri, con avvolgibili in materiale plastico.

molto scarso



infissi interni: porte ad anta in legno

molto scarso



pavimentazione interna: realizzata in marmette (porzione non abitabile) e ceramica tipo monocottura (porzione ristrutturata)

mediocre



rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

mediocre



Degli Impianti:

citofonico: sotto traccia e funzionante sulla sola porzione ristrutturata. Conformità: non rilevabile.



elettrico: sotto traccia e funzionante nella sola porzione ristrutturata. Conformità: non rilevabile.



fognatura: a colonna collegata a rete di smaltimento comunale. Conformità: non rilevabile.

scarso



L'impianto risulta fuori traccia nella porzione di

appartamento in stato di abbandono ed entro traccia nel bagno creato senza titolo abilitativo nella porzione ristrutturata.

gas: sotto traccia nella porzione ristrutturata e fuori traccia nella porzione limitrofa con alimentazione a metano e punto di approvvigionamento su facciata del fabbricato posteriore. Conformità: non rilevabile.



Impianto funzionante nella sola porzione ristrutturata tramite collegamento fuori traccia posto nella porzione adiacente, più vicina al punto di allaccio alla rete.

idrico: sotto traccia nella sola porzione ristrutturata e fuori traccia nella porzione in stato di abbandono. Conformità: non rilevabile



termico: sotto traccia nella sola porzione ristrutturata, con alimentazione a gas metano e radiatori di ghisa nella sola porzione ristrutturata. conformità: non rilevabile. L'impianto non è funzionante nella porzione in stato di abbandono, adiacente a quella ristrutturata, nella quale è posta la caldaia di accensione con collegamenti fuori traccia.

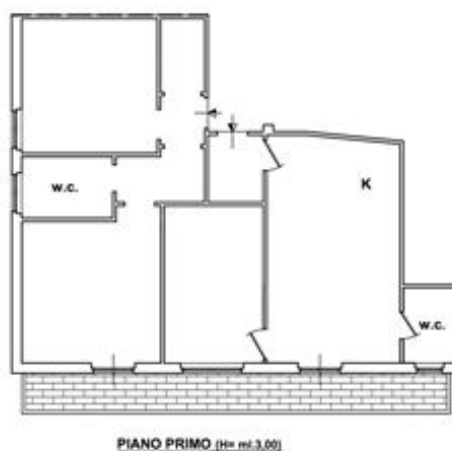


CONSISTENZA:

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
appartamento al piano primo	106,50	x	100 %	=	106,50
balcone	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	121,50				111,00



Pianta stato di fatto dell'appartamento pignorato, suddiviso in due porzioni indipendenti senza titolo abilitativo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al valore così ottenuto si sono decurtati i costi di ristrutturazione per ripristino dell'immobile desumibili da tabella di calcolo CRESME che ne prevede un costo medio di circa €291,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,00 x 1.400,00 = **155.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
importo costi per ristrutturazione a fini di ripristino anche di impianti alle condizioni pregresse dell'unità immobiliare frazionata senza titolo abilitativo calcolati tramite tabella CRESME	-31.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 124.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 124.400,00**

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA DOMENICO COLLINA 12

SOFFITTA PRATICABILE ABUSIVAMENTE TRASFORMATA

DI CUI AL PUNTO B

Soffitta praticabile abusivamente trasformata a PORTO SAN GIORGIO Via Domenico Collina 12, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di sottotetto ad uso soffitta, abusivamente trasformata ad uso abitativo sebbene priva dei requisiti di legge, costituita da locale a tutt'altezza con angolo cottura e lucernario superiore, camera, bagno e ripostiglio; essa risulta provvista di impianti idrico, elettrico, igienico-sanitario e di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia. Il cambio di destinazione d'uso effettuato non

è condonabile nè risulta sanabile alla luce dell'attuale normativa urbanistico-edilizia vigente sul recupero dei sottotetti ad uso abitativo. L'immobile non essendo ammissibile a sanatoria a fini abitativi, pertanto, è da riportare all'uso di soffitta e lavanderia cui era destinato nell'originaria Licenza Edilizia rilasciata, fermo restando l'onere di S.C.I.A. in sanatoria per la realizzazione del vano dei servizi igienici da riportare a lavanderia, essendone priva l'originaria pianta di accatastamento del 9/07/2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° sottotetto, ha un'altezza interna di ml.1,98 di media pond..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 83 mq, indirizzo catastale: Via Domenico Collina, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 04/09/2010 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 7307 registrato in data - PERMUTA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4183.1/2010 Reparto PI di FERMO
Coerenze: Via Domenico Collina, vano scala comune e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. Foglio 8 prticella 9 subalterno 11) , salvo altri,
L'atto di permuta con cui l'esecutata ha acquisito la proprietà del bene deriva da atto costitutivo di u.i.u. del 09/07/2010. di cui alla Pratica n. AP0168351 in atti dal 09/07/2010 per RECUPERO UNITA' PREGRESSA SOFFITTA (n. 1392.1/2010). L'intestazione alla sola esecutata risulta avvenuta per VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/2010 Pubblico ufficiale IST.CC.8929818, registrato in data - ALLIN. UNICO 4183/10 - 4160/10 Voltura n. 8636.1/2010 - Pratica n. AP0260176 in atti dal 03/11/2010.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, con 3 piani fuori terra oltre sottotetto praticabile, ed é privo di ascensore. Immobile costruito nel 1964.



Locale a tutt'altezza adibito a soggiorno con angolo cottura



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di sottotetto ad uso soffitta, abusivamente trasformata ad uso abitativo sebbene priva dei requisiti di legge, costituita da locale a tutt'altezza con angolo cottura e lucernario superiore, camera, bagno e ripostiglio; essa risulta provvista di impianti idrico, elettrico, igienico-sanitario e di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia. Il cambio di destinazione d'uso effettuato non è condonabile nè risulta sanabile alla luce dell'attuale normativa urbanistico-edilizia vigente sul

recupero dei sottotetti ad uso abitativo. L'immobile non essendo ammissibile sanatoria a fini abitativi, pertanto, è da riportare all'uso di soffitta e lavanderia cui era destinato nell'originaria Licenza Edilizia rilasciata, fermo restando l'onere di S.C.I.A. in sanatoria per la realizzazione del vano dei servizi igienici da riportare a lavanderia, essendone priva l'originaria pianta di accatastamento del 9/07/2010.

Delle Strutture:

solai: in latero-cemento armato



travi: in cemento armato



strutture verticali: pilastri in cemento armato



fondazioni: a plinti in cemento armato



copertura: mista a mezzo padiglione e piana, realizzata in travi metalliche e laterizi o similari.

nella media



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a nastro o ad anta unica anche a filo tetto, apribili a vasistas, realizzati in legno o in materiale tipo PVC

nella media



infissi interni: porte ad anta unica in legno tamburato

nella media



pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica

nella media



rivestimento interno: posto in bagno e realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia. Conformità: non rilevabile



fognatura: a colonna collegata a rete di smaltimento comunale. Conformità: non rilevabile



gas: entro traccia con alimentazione a metano. Conformità: non rilevabile



idrico: entro traccia. Conformità: non rilevabile



termico: entro traccia con alimentazione a gas metano tramite caldaia e radiatori in alluminio. Conformità: non rilevabile



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
Immobile ad uso soffitta/lavanderia praticabile provvista di finiture e impianti	73,00	x 100 %	= 73,00
Totale:	73,00		73,00



Pianta dello stato di fatto non autorizzato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nel caso specifico, pur non essendo il sottotetto abitabile, si è tenuto conto delle migliorie apportate con la pavimentazione e la dotazione di impianti aggiuntivi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,00 x 700,00 = **51.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: UNICREDIT SUBITO CASA Centro-Nord, TEMPOCASA di Porto San Giorgio, Immobiliare Gregori di Porto San Giorgio, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Plus Immobiliare S.a.s., Osservatorio di Borsino Service S.r.l.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	111,00	0,00	124.400,00	124.400,00
B	soffitta praticabile abusivamente trasformata	73,00	0,00	51.100,00	51.100,00
				175.500,00 €	175.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 171.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali 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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 171.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 231/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a PORTO SAN GIORGIO Via Giacomo Leopardi 17, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozi al piano terra di fabbricato con affaccio su Via Leopardi, Via Galliano e Via Simonetti, che allo stato attuale é adibito a bar caffetteria con ampia sala per tavolini e bancone, oltre servizi igienici e laboratorio retrostante per la preparazione di cibi. L'immobile risulta di recente ristrutturazione e in normali condizioni di conservazione; per le caratteristiche che lo connotano si presta ad essere comodamente suddiviso in base alla quota di proprietà pignorata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 427 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 98 mq, rendita 4.144,51 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 23/12/2014 Pratica n. AP0167378 in atti dal 23/12/2014 FUSIONE (n. 60646.1/2014)
Coerenze: Via Giacomo Leopardi, Via G.Galliano, Via F.Simonetti, vano scala e locali tecnici condominiali, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra. Immobile facente parte di fabbricato costruito nel 1965, ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 59.700,00
Data della valutazione:	28/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 09/09/2020, con scadenza il 18/09/2026, registrato il 15/10/2020 a Fermo ai nn. 3004/3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento), con l'importo annuo dichiarato di €10.800,00.

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 giudiziale attiva, iscritta il 10/04/2014 a Fermo ai nn. 2751 R.G. e 347 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo di pagamento del 2/04/2014 emesso dal Tribunale di Fermo con n.rep. 362.

Importo ipoteca: €50.000,00.

Importo capitale: €37.851,16.

La formalità è riferita a tutti i beni pignorati nella presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di sequestro conservativo, trascritto il 04/08/2014 a Fermo ai nn. 5478 R.G. e 3964 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di sequestro conservativo del 14/07/2014 emesso dal Tribunale di Fermo di cui al n.rep. 1070 fino alla concorrenza di €533.210,00.

Si segnala **ANNOTAZIONE a margine** del 10/11/2017 di cui ai nn.8573 R.G. e 1143 R.P. per sentenza di condanna definitiva del 26/09/2017 di cui al n. rep. 58, riguardante tutti gli immobili pignorati nella presente procedura.

Decreto di sequestro preventivo, trascritto il 19/12/2014 a Fermo ai nn. 8402 R.G. e 6101 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Fermo fino alla concorrenza di €502.242,37.

La formalità è riferita a tutti gli immobili pignorati nella presente procedura.

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:	€ 1.162,34

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/4, in forza di successione da *** DATO OSCURATO *** , apertasi in data 13/02/2005 (dal 13/02/2005), registrato il 09/02/2006 a Fermo ai nn. 34 / Volume 299, trascritto il 08/05/2006 a Fermo ai nn. 4388 R.G. e 2662 R.P..

Alla presente successione é riferito atto di accettazione tacita di eredità trascritto il 13/09/2010 ai nn. 7180 R.G. e 4159 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di compravendita (dal 28/08/1968 fino al 13/02/2005), con atto stipulato il 28/08/1968 a firma di Notaio Danielli ai nn. 35790 / 16017 di repertorio, trascritto il 26/09/1968 a Fermo al n. 3388 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1247 / 1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato a più appartamenti in Via G. Galliano, presentata il 12/09/1963 con il n. 6982 di protocollo, rilasciata il 09/05/1964 con il n. 1247 / 6982 di protocollo, Abitabilità / agibilità del 03/06/1965

C.I.L. N. **178/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di manutenzione straordinaria con spostamento di tramezzi e porte, presentata il 02/05/2014 con il n. 178 / 11260 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



LOTTO N.3 - Quota pari a 1/3 p.p. di negozio in Porto San Giorgio alla Via G. Leopardi 17



PIANO TERRA (m. 4,30)

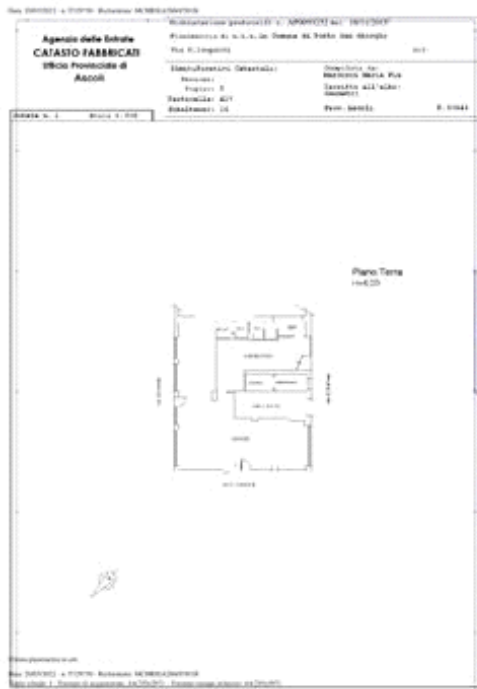
MM.1.28

Pianta dello stato assentito di cui alla C.I.L. n.11260/2014

Pianta di rilievo dello stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



LOTTO N.3 - Quota pari a 1/3 p.p. di negozio in Porto San Giorgio alla Via G. Leopardi 17



PIANO TERRA (m. 4,30)

MM.1.28

Planimetria catastale attuale

Pianta di rilievo dello stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA GIACOMO LEOPARDI 17

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

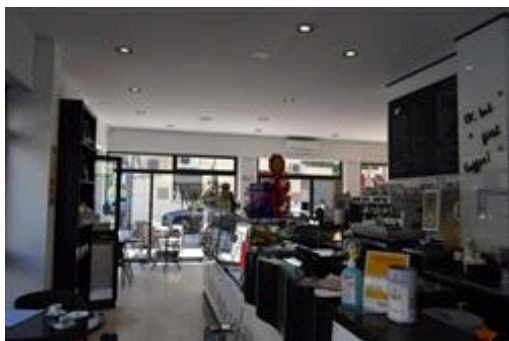
Negozio a PORTO SAN GIORGIO Via Giacomo Leopardi 17, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio al piano terra di fabbricato con affaccio su Via Leopardi, Via Galliano e Via Simonetti, che allo stato attuale é adibito a bar caffetteria con ampia sala per tavolini e bancone, oltre servizi igienici e laboratorio retrostante per la preparazione di cibi. L'immobile risulta di recente ristrutturazione e in normali condizioni di conservazione; per le caratteristiche che lo connotano si presta ad essere comodamente suddiviso in base alla quota di proprietà pignorata.

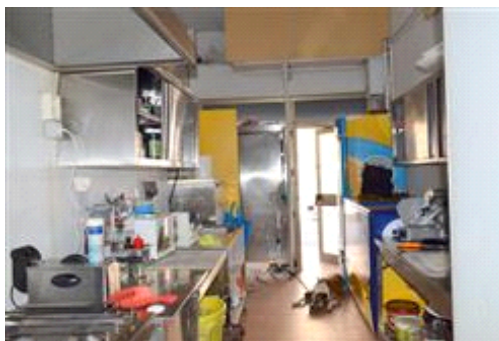
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 427 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/1, consistenza 98 mq, rendita 4.144,51 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FUSIONE del 23/12/2014 Pratica n. AP0167378 in atti dal 23/12/2014 FUSIONE (n. 60646.1/2014)
Coerenze: Via Giacomo Leopardi, Via G.Galliano, Via F.Simonetti, vano scala e locali tecnici condominiali, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra. Immobile facente parte di fabbricato costruito nel 1965, ristrutturato nel 2014.



Sala con tavolini e bancone



Locale preparazione e conservazione cibi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale , i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

eccellente

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Negoziò al piano terra di fabbricato con affaccio su Via Leopardi, Via Galliano e Via Simonetti, che allo stato attuale è adibito a bar caffetteria con ampia sala per tavolini e bancone, oltre servizi igienici e laboratorio retrostante per la preparazione di cibi. L'immobile risulta di recente ristrutturazione e in normali condizioni di conservazione; per le caratteristiche che lo connotano si presta ad essere comodamente suddiviso in base alla quota di proprietà pignorata.

Delle Strutture:

fondazioni: a plinti in cemento armato

strutture verticali: pilastri in cemento armato

travi: in cemento armato

solai: in latero-cemento armato

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: in muratura di tompagno del tipo a cassetta con coibentazione in intercapedine e rivestimento esterno parte in lastre di marmo e parte in intonaco tinteggiato

nella media

infissi esterni: vetrine in parte fornite di porta d'ingresso realizzate in metallo verniciato e vetri

nella media

pavimentazione interna: realizzata in perlopiù piastrelle di gres e ceramica

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

al di sotto della media

Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia. Conformità: non rilevabile

fognatura: scarico a terra con collegamenti alla rete di smaltimento comunale

gas: sotto traccia con alimentazione a metano.
Conformità: non rilevabile



condizionamento: a soffitto con griglie



idrico: sotto traccia



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
Negozio	116,00	x	100 %	=	116,00
Totale:	116,00				116,00

LOTTO N.3 - Quota parti a p.p. di negozio in Porto San Giorgio alla Via G. Leopardi 17



PIANO TERRA (m. ca. 116)

Planimetria di rilievo

LOTTO N.3 - ipotesi di divisione in quote del negozio per distacco quota pignorata



MQ 20
MQ 37

Ipotesi di suddivisione planimetrica per quota pignorata

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x 2.100,00 = **243.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **243.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **60.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia Immobiliare POLOS di Porto San Giorgio, TEMPOCASA di Porto San Giorgio, UNIKA Immobiliare di Porto San Giorgio, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Plus Immobiliare S.a.s., Osservatorio di Borsino Service S.r.l.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	116,00	0,00	243.600,00	60.900,00
				243.600,00 €	60.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile risulta comodamente divisibile in due porzioni separate provviste ambedue di servizi igienici, aventi superfici coperte lorde ovvero commerciali rispettivamente di mq.29 (quota pari a 1/4 dell'intero) e mq.87,00 (quota pari a 3/4 dell'intero), come da ipotesi di progetto allegata alla presente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **60.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali 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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € **1.162,34**

Riduzione per arrotondamento: € **37,66**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **59.700,00**

data 28/01/2023

il tecnico incaricato
Arch. Rosalia Michetti