



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

212/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GUBER BANCA S.P.A. (MANDATARIA DI FUTURA 2019 S.R.L.)

DEBITORE:

.....

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF:CGNLR68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a FERMO via Armando Diaz 46, quartiere San Giuliano - Zona OMI D2 Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DEL CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **142,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il LOTTO 1 è ubicato nel quartiere San Giuliano del Comune di Fermo in via Armando Diaz n. 46, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi, in una zona agricola semicentrale a ridosso del Centro storico. E' individuato catastalmente come foglio 78 particelle 8 - 363 - 364 ed è composto da:

- CORPO A Casa a Schiera da cielo a terra costituita da una abitazione PS1-T-1-2 con corte pertinenziale particella 8 sub 2.
- CORPO B Due Terreni agricoli adiacenti all'edificio individuato nella particella 8 e precisamente particelle 363 - 364.

Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da piccole abitazioni edificate in aderenza con un massimo di tre piani fuori terra. Il periodo di edificazione degli edifici siti in via Armando Diaz risale dai primi anni del '900 fino agli anni '60. Negli ultimi anni molti fabbricati di questa zona, visto il degrado dei materiali e delle condizioni architettoniche, sono stati sottoposti a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti, restauro e risanamento conservativo.

La costruzione dell'edificio di civile abitazione oggetto di perizia risale agli anni '30 ed oggi è suddiviso in due abitazioni autonome in aderenza con diverse proprietà. L'area urbana, particella 8, è la corte di 84 mq dell'intera costruzione e risulta bene comune alle due unità immobiliari, anche se, dal sopralluogo risulta divisa in due da una recinzione ed ogni proprietà ha la propria porzione.

Oggetto di perizia (CORPO A) è l'abitazione da cielo a terra individuata come sub 2 che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato. Ogni piano ha una dimensione di 7,56 ml x 5,35 ml = 40,45 mq di SUL (superficie utile lorda) e sono tutti collegati da scala interna. L'abitazione ha pertanto una Superficie Utile Lorda complessiva di 40,45 mq x 3 (piani) = 121,35 mq oltre al P2 sottotetto di 40,45mq. Al PS1 c'è la cucina con accesso alla corte privata e la scala, al PT c'è l'accesso su via Armando Diaz, ingresso e soggiorno con terrazzo di mq 5,50, al P1 c'è un bagno, camera e ripostiglio, al P2 c'è il locale sottotetto con h min 0,70 ml ed h max 2,30 ml. Da via Armando Diaz c'è un cancello in ferro da cui si accede ad una scala esterna in c.a. che conduce al PS1, alla corte ed ai terreni adiacenti l'edificio (CorpoB) completamente recintata. La porzione di corte della particella 8 utilizzata in maniera esclusiva è di circa 52 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 8 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Armando Diaz n. 46, piano: PS1-T-1-2, intestato a Fermani Gabriele, derivante da Divisione del 13/12/2017 Pratica n. AP0089670 in atti dal 14/12/2017 (n. 11361.1/2017)
Coerenze: Il sub 2 confina sul lato nord con via Armando Diaz, sul lato ovest è adiacente al sub 3 altra proprietà, lato sud ed est si affaccia sulla corte comune della particella 8. La particella 8 confina con la particella 364 stessa proprietà, via Armando Diaz, particella 6 altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

B terreno agricolo a FERMO via Armando Diaz 46, quartiere San Giuliano - Zona OMI D2



Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DEL CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il LOTTO 1 è ubicato nel quartiere San Giuliano del Comune di Fermo in via Armando Diaz n. 46, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi, in una zona agricola semicentrale a ridosso del Centro storico. E' individuato catastalmente come foglio 78 particelle 8 - 363 - 364 ed è composto da:

CORPO A Casa a Schiera da cielo a terra costituita da una abitazione PS1-T-1-2 con corte pertinenziale particella 8 sub 2.

CORPO B Due Terreni agricoli adiacenti all'edificio individuato nella particella 8 e precisamente particelle 363 - 364.

Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da piccole abitazioni edificate in aderenza con un massimo di tre piani fuori terra. Il periodo di edificazione degli edifici siti in via Armando Diaz risale dai primi anni del'900 fino agli anni '60. Negli ultimi anni molti fabbricati di questa zona, visto il degrado dei materiali e delle condizioni architettoniche, sono stati sottoposti a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti, restauro e risanamento conservativo.

La costruzione dell'edificio di civile abitazione oggetto di perizia risale agli anni '30 ed oggi è suddiviso in due abitazioni autonome in aderenza con diverse proprietà. L'area urbana, particella 8, è la corte di 84 mq dell'intera costruzione e risulta bene comune alle due unità immobiliari, anche se, dal sopralluogo risulta divisa in due da una recinzione ed ogni proprietà ha la propria porzione.

Oggetto di perizia (CORPO B) sono due terreni agricoli accessibili da via Armando Diaz ed adiacenti alla corte dell'edificio oggetto di perizia (CORPO A) ed insieme ad essa sono recintati costituendo il verde privato dell'abitazione. I terreni sono in leggera pendenza ed alberati. Catastalmente sono individuati come la particella 363 con una superficie di 70,00 mq e la particella 364 con una superficie di 120,00 mq.

Nel PRG del Comune di Fermo sono individuate come "Aree Agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (art. 56 NTA)".

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 70, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: via Armando Diaz, piano: PT, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 pratica AP0334313 in atti dal 29/11/2007 (N. 334313.1/2007)
Coerenze: La particella 363 confina con la particella 364 stessa proprietà, via Armando Diaz, particelle 10 e 366 altra proprietà, salvo altri.
- foglio 78 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 120, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,59 €, indirizzo catastale: via Armando Diaz, piano: PT, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 pratica AP0334313 in atti dal 29/11/2007 (N. 334313.1/2007)
Coerenze: La particella 364 confina con le particelle 8 e 363 stessa proprietà, via Armando Diaz, particelle 366,143 e 18 altra proprietà, salvo altri.

Presenta una forma La particella 363 è di forma triangolare e la particella 364 è di forma trapezoidale. Esse si incastrano formando un unico corpo quadrato., un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente prato con alberature da frutto, i seguenti sistemi irrigui: non sono presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: verde privato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato con alberature da frutto ,arboree: alberature da frutto ,di selvicoltura: verde privato in zona residenzialeIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	332,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.640,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.640,26
Data della valutazione:	28/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile non è abitabile in quanto è da ristrutturare, si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione. .

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 02/09/2009 a firma di Notaio Ciuccarelli Francesco ai nn. Rep.30354/9731 di repertorio, iscritta il 03/09/2009 a FERMO ai nn. RP1659/RG7502, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSARO SOCIETA' COOPERATIVA, contro, derivante da Atto notarile PUBBLICO stipulato per CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 104.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Intero Lotto 1

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/09/2015 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. 619/815 di repertorio, iscritta il 21/09/2015 a FERMO ai nn. RG6221/RP979, a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A., contro, derivante da 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 923.901,44.

Importo capitale: € 461.950,72.

La formalità è riferita solamente a Intero Lotto 1 ed altre proprietà

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 27/11/2015 a FERMO ai nn. RG8043/RP5736, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSARO SOCIETA' COOPERATIVA, contro, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



La formalità è riferita solamente a Intero Lotto 1 ed altre proprietà

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:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Nell'Atto di compravendita del 24/04/1974 il Sig. acquistava un intero fabbricato da cielo a terra con annessa corte esclusiva e due terreni in via Armando Diaz n. 1.

L'edificio era composto da una abitazione PS-T-1, Foglio 78, particella 8, categoria A/3, classe I, consistenza 6 vani e superficie catastale di 100,00 mq, Rendita 182,83 €. Già in tale data l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione. Questo immobile ha subito poi una VARIAZIONE nel 20/07/2017, Pratica n. AP0052804 in atti dal 21/07/2017, in cui è stato soppresso il sub 1 e costituito il sub 2, modificata la categoria da A/3 a F/3 IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE (n.6893.1/2017).

Attualmente dalla visura terreni del foglio 78 la particella 8, dove insiste la porzione di fabbricato oggetto di perizia in quanto corte esclusiva di entrambi, risulta come area urbana con una consistenza di mq 84. Tale area non è mai stata frazionata rispettivamente per le due porzioni immobiliari nè è stata mai aggiornata la proprietà, che risulta ancora quella dell'Impianto meccanografico del 05/03/1977 ed a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/10/2003 Pratica n. AP0155676 in atti dal 21/10/2003 COLLEGAMENTO MAPPE (n. 2147.1/2003). Più precisamente di:

- 1 nato a FERMO (FM) il, Comproprietario fino al 21/10/2003
- 2 ; nata a FERMO (FM) il, Comproprietario fino al 21/10/2003
- 3 ; a FERMO (FM) il, Comproprietario fino al 21/10/2003
- 4 ; Fu nato a PONZANO DI FERMO (FM) il, Usufrutto 1/1 fino al 21/10/2003
- 5 ; nata a FERMO (FM) il, Comproprietario fino al 21/10/2003
- 6 ; a FERMO (FM) il, Comproprietario fino al 21/10/2003.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/04/1974), con atto stipulato il 24/04/1974 a firma di Notaio Vittorio Rossetti ai nn. REP.92515/6424 di repertorio, trascritto il 07/05/1974 a Fermo ai nn. R.P. 1901.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1.

Beni acquistati dai Sig.ri



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'Edificio risale probabilmente ai primi anni '30.

Il 17/07/2020 viene presentata la CILa per lavori di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche. Il progetto presentato prevedeva il rilievo dello stato attuale ed una di ristrutturazione dell'intero immobile costituito da una unica abitazione PS1-T-1-2. I lavori edilizi non sono mai iniziati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA N. **489/2017 CILA**, intestata a, per lavori di lavori di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, diversa distribuzione degli spazi interni, presentata il 17/07/2020 con il n. 0034004 di protocollo, rilasciata il 17/07/2020 con il n. 489 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

CILA presentata dal Geom. Il progetto è stato approvato ma i lavori non sono mai iniziati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'Atto delibera n. 40 del 16/04/2009 - Variante urbanistica n. 20 del 11/03/2011, l'immobile ricade in zona "AGR_3" Aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico ambientale (art. 56 NT). Norme tecniche di attuazione ed indici: In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale 08/ marzo 1990 n. 13 di recupero del patrimonio edilizio esistente. Art. 6 _ Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.. Il titolo è riferito solamente al particella 8 -363- 364. Microzonizzazione sismica - Area di studio di secondo livello. Limite Aree progetto (art. 75 NT) - Ambiti di tutela dei centri e nuclei storici (art. 32 NT) - Vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267) - Fasce di rispetto stradali (art. 51 NT) - Aree degradate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- Le lievi Difformità EDILIZIE sono valutate dal confronto tra il rilievo dello stato attuale effettuato dalla sottoscritta e quello presentato nel progetto depositato in Comune, comunque essendo scaduta la CILA nel momento in cui si presenterà un nuovo progetto il rilievo verrà fatto in maniera corretta e puntuale corredato dalle foto che ne testimoniano la situazione attuale:

1. sul prospetto nord lungo via Diaz le finestre del P1 non sono riportate in pianta ma solo nel prospetto.
2. sul prospetto est la finestra del PS1 non è riportata in pianta e nel prospetto e quella del P2 è riportata nel prospetto ma non in pianta.
3. sul prospetto sud la finestra del PS1 è posizionata diversamente dal prospetto e dallo stato attuale, la finestra del PT viene riportata nel prospetto ed in pianta ma nello stato attuale è murata, al P1 le due finestre riportate in pianta hanno misure differenti rispetto allo stato di fatto che corrisponde al prospetto dello stato attuale.



- Difformità CATASTALE

Attualmente dalla visura catastale terreni del foglio 78 la particella 8, dove insiste la porzione di fabbricato oggetto di perizia ed un altro edificio di diversa proprietà, risulta corte esclusiva di entrambi, area urbana con una consistenza di mq 84. Tale area non è mai stata frazionata rispettivamente per le due porzioni immobiliari, nè è stata mai aggiornata la proprietà, che risulta ancora quella dell'Impianto meccanografico del 05/03/1977 fino al 2003 a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/10/2003 Pratica n. AP0155676 in atti dal 21/10/2003 COLLEGAMENTO MAPPE (n. 2147.1/2003). Più precisamente di:

- 1nato a FERMO (FM) il, Comproprietario fino al 21/10/2003
- 2 ; nata a FERMO (FM) il, Comproprietario fino al 21/10/2003
- 3 ;nata a FERMO (FM) il 02/01/1891, Comproprietario fino al 21/10/2003
- 4; Fu nato a PONZANO DI FERMO (FM) il, Usufrutto 1/1 fino al 21/10/2003
- 5 ;nata a FERMO (FM) il, Comproprietario fino al 21/10/2003
- 6 ;nata a FERMO (FM) il 30/05/1898, Comproprietario fino al 21/10/2003.

- Individuazione PRG :

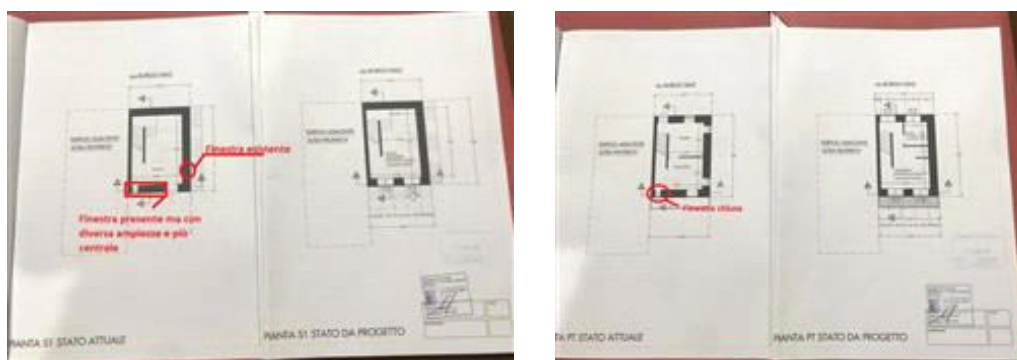
Le part. 8 - 363 - 364 sono individuata come aree agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientali (art. 56 NT.), zona sismica di secondo livello, Zona di Progetto (art. 75 NT.), ambiti di tutela dei centri e nuclei storici (art. 32 NT), centro abitato, Ambito di tutela dei crinali (art. 29 NT), Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267), Rispetti Stradali (art. 51 NT.), Aree degradate.

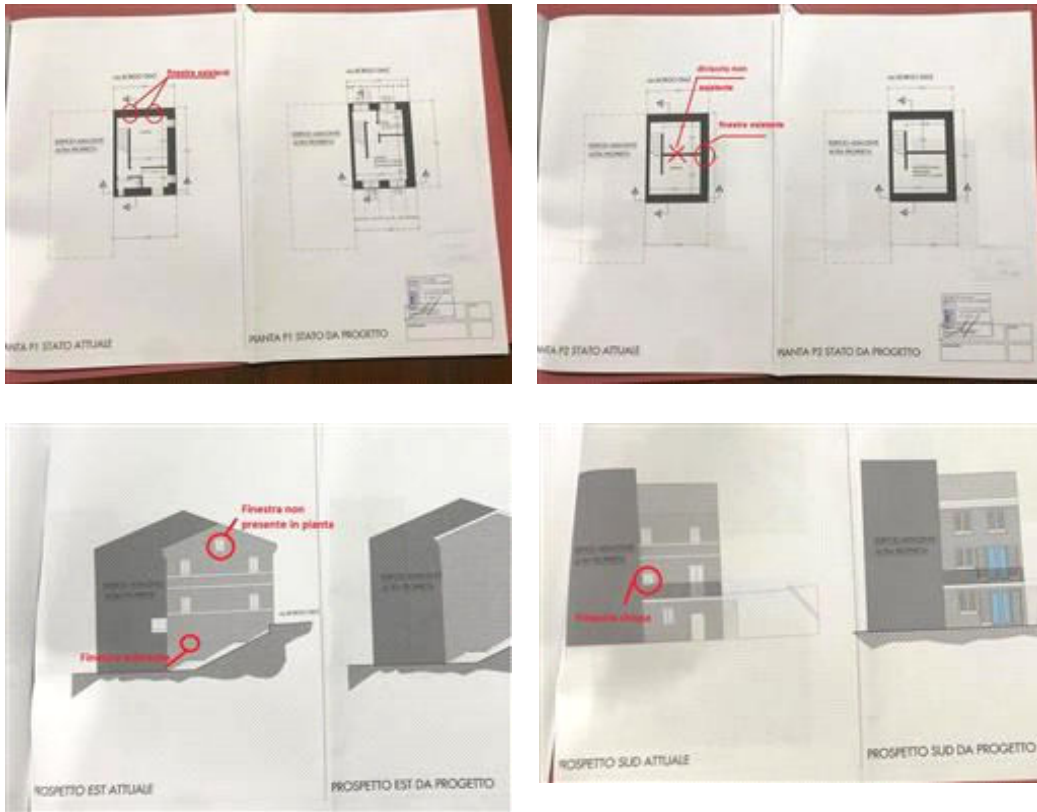
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al momento in cui si presenterà un nuovo progetto si presenterà un rilievo più preciso comunque le foto sono la testimonianza dello stato attuale L'immobile risulta **conforme**.

Lo stato attuale dell'immobile al momento del sopralluogo presenta delle leggere difformità rispetto alle planimetrie presentate in Comune nella CILA del 2017 riguardanti le finestre.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Immobile risulta in corso di costruzione quindi in assenza di planimetria catastale. Lo stato attuale dell'immobile al momento del sopralluogo presenta alcune lievi difformità con le planimetrie presentate in Comune nella CILA del 2017. La corte esclusiva però deve essere frazionata e devono essere aggiornate al catasto le proprietà rimaste a quelle del 1974. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

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

Costi di regolarizzazione:

- Il costo si riferisce alla divisione della corte attualmente bene comune alle due porzioni immobiliari sub 2 e 3 (non oggetto di esecuzione in quanto di altra proprietà) ed aggiornamento delle proprietà.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



Ufficio provinciale di ASCOLI PICENO Territorio

Stato Attuale

Comune: ASCOLI PICENO (MC)

Indirizzo: Via ...

Spazio	Superficie	Stato	Altre	Stato	Stato
1
2
3

Elenco degli immobili presenti sulla particella 8 dove insiste la porzione di edificio oggetto di perizia



Estratto di mappa con individuazione dei beni eseguiti



Visura al Catasto urbano foglio 78 part.8 sub 2 porzione di edificio oggetto di perizia



Visura al Catasto terreni foglio 78 part.8 ente urbano ove insiste l'edificio oggetto di perizia (pag. 1)

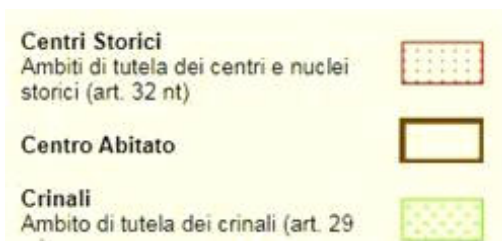
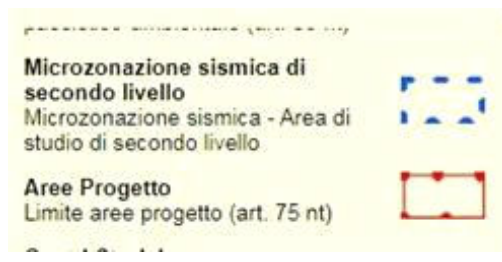


Visura al Catasto terreni foglio 78 part.8 ente urbano ove insiste l'edificio oggetto di perizia (pag. 2)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla l. n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN FERMO VIA ARMANDO DIAZ 46, QUARTIERE SAN GIULIANO - ZONA OMI D2
PERIFERICA/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DEL CENTRO STORICO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a FERMO via Armando Diaz 46, quartiere San Giuliano - Zona OMI D2 Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DEL CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **142,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il LOTTO 1 è ubicato nel quartiere San Giuliano del Comune di Fermo in via Armando Diaz n. 46, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi, in una zona agricola semicentrale a ridosso del Centro storico. E' individuato catastalmente come foglio 78 particelle 8 - 363 - 364 ed è composto da:

- CORPO A Casa a Schiera da cielo a terra costituita da una abitazione PS1-T-1-2 con corte pertinenziale particella 8 sub 2.
- CORPO B Due Terreni agricoli adiacenti all'edificio individuato nella particella 8 e precisamente particelle 363 - 364.

Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da piccole abitazioni edificate in aderenza con un massimo di tre piani fuori terra. Il periodo di edificazione degli edifici siti in via Armando Diaz risale dai primi anni del'900 fino agli anni '60. Negli ultimi anni molti fabbricati di questa zona, visto il degrado dei materiali e delle condizioni architettoniche, sono stati sottoposti a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti, restauro e risanamento conservativo.

La costruzione dell'edificio di civile abitazione oggetto di perizia risale agli anni '30 ed oggi è suddiviso in due abitazioni autonome in aderenza con diverse proprietà. L'area urbana, particella 8, è la corte di 84 mq dell'intera costruzione e risulta bene comune alle due unità immobiliari, anche se, dal sopralluogo risulta divisa in due da una recinzione ed ogni proprietà ha la propria porzione.

Oggetto di perizia (CORPO A) è l'abitazione da cielo a terra individuata come sub 2 che si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato. Ogni piano ha una dimensione di 7,56 ml x 5,35 ml = 40,45 mq di SUL (superficie utile lorda) e sono tutti collegati da scala interna. L'abitazione ha pertanto una Superficie Utile Lorda complessiva di 40,45 mq x 3 (piani) = 121,35 mq oltre al P2 sottotetto di 40,45mq. Al PS1 c'è la cucina con accesso alla corte privata e la scala, al PT c'è l'accesso su via Armando Diaz, ingresso e soggiorno con terrazzo di mq 5,50, al P1 c'è un bagno, camera e ripostiglio, al P2 c'è il locale sottotetto con h min 0,70 ml ed h max 2,30 ml. Da via Armando Diaz c'è un cancello in ferro da cui si accede ad una scala esterna in c.a. che conduce al



PS1, alla corte ed ai terreni adiacenti l'edificio (CorpoB) completamente recintata. La porzione di corte della particella 8 utilizzata in maniera esclusiva è di circa 52 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 8 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Armando Diaz n. 46, piano: PS1-T-1-2, intestato a Fermani Gabriele, derivante da Divisione del 13/12/2017 Pratica n. AP0089670 in atti dal 14/12/2017 (n. 11361.1/2017)

Coerenze: Il sub 2 confina sul lato nord con via Armando Diaz, sul lato ovest è adiacente al sub 3 altra proprietà, lato sud ed est si affaccia sulla corte comune della particella 8. La particella 8 confina con la particella 364 stessa proprietà, via Armando Diaz, particella 6 altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



Esterno fabbricato su via Armando Diaz



Interno fabbricato PT



Interno fabbricato PT



Interno fabbricato bagno P1





Interno fabbricato camera P1



Interno fabbricato scala di collegamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Monte Urano, Grottazzolina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa Google della zona



Estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle oggetto di esecuzione



Cartografia mappale Agenzia delle Entrate



Foto con inquadramento di Via Armando Diaz





Esterno dell'edificio prospetto nord lungo via Armando Diaz Esterno dell'edificio prospetto est visibile da via Armando Diaz

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio si presenta in pessimo stato di manutenzione, degradato, in stato di abbandono e necessita di ristrutturazione anche se non ci sono lesioni strutturali evidenti.

La struttura è in muratura portante ed i solai sono in legno con pannelle di cippi, il tetto ha una struttura in legno e manto di cippi di laterizio che presenta delle infiltrazioni.

Le facciate esterne sono in mattoni a faccia vista, gli infissi di finestre, porte e portoni sono in legno marci e deteriorati con vetri rotti. Internamente i pavimenti ed i rivestimenti sono in cotto ed in ceramica. Non ci sono impianti attivi e le utenze non sono allacciate.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> realizzato in ferro con apertura manuale. completamente arrugginito	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> persiane, portoni realizzati in legno. Ammalorati e deteriorati	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> Finestre realizzati in legno e vetro. Struttura in legno ammalorata e vetri rotti	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in manto di cippi con coibentazione in inesistente. Presenta infiltrazioni	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni pieni a faccia vista con coibentazione in inesistente. Si presenta in pessimo stato di manutenzione anche se non ci sono lesioni strutturali	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto e gres porcellanato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interne di collegamento dei vari piani con	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



struttura in legno con rivestimento in cotto

Delle Strutture:

balconi: costruiti in struttura in cemento, ringhiera in ferro

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale esterne: Scale esterne costruite in cemento armato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in pareti in muratura portante

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: struttura in legno con pannelle di laterizio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Interno edificio disimpegno P1



Interno edificio camera P1



Interno edificio camera P1



Interno edificio cucina P1





Interno edificio cucina PS1



Esterno edificio prospetto sud PS1-T-1-2 con balcone

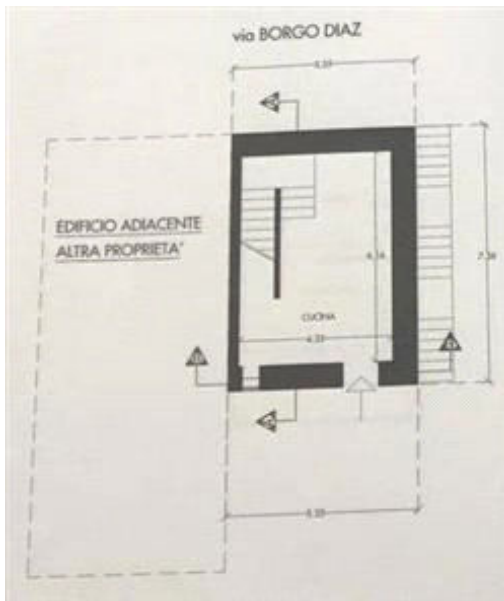
CONSISTENZA:

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

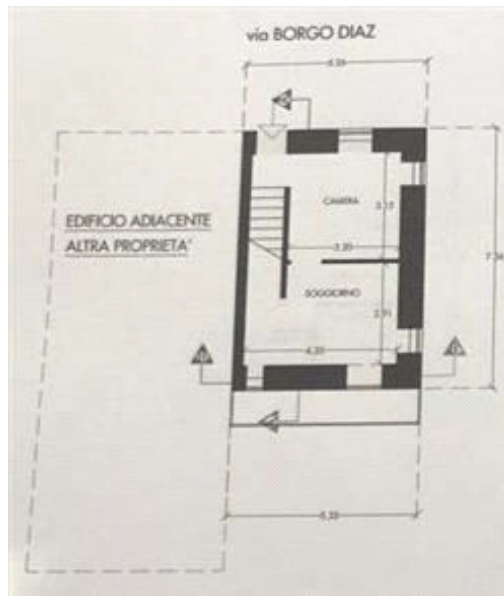
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
PS1 cucina e scala	40,45	x	100 %	=	40,45
PT ingresso, soggiorno e scala	40,45	x	100 %	=	40,45
P1 bagno, camera e scala	40,45	x	100 %	=	40,45
P2 sottotetto non abitabile	40,45	x	35 %	=	14,16
PT terrazzo	5,50	x	35 %	=	1,93
Corte esterna PS1-T	52,00	x	10 %	=	5,20
Totale:	219,30				142,63

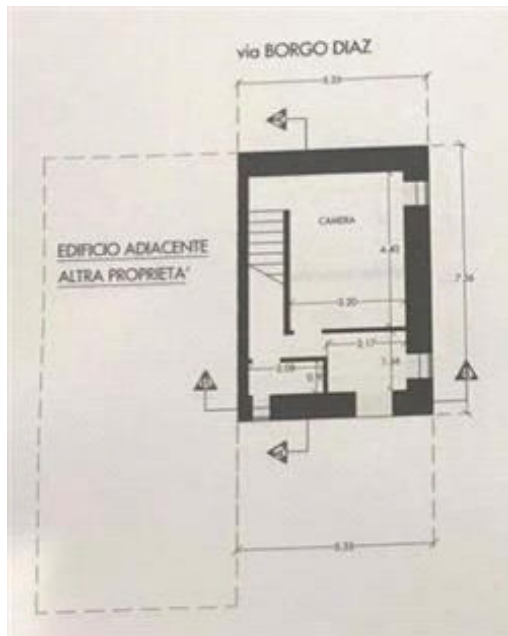




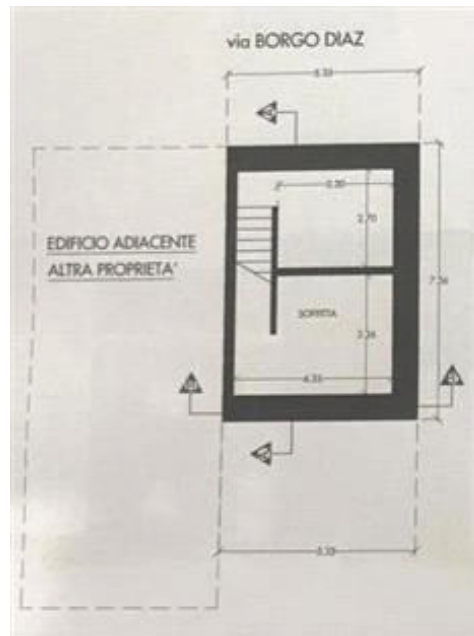
PT1 cucina e scala



PT ingresso, soggiorno, scala e terrazzo

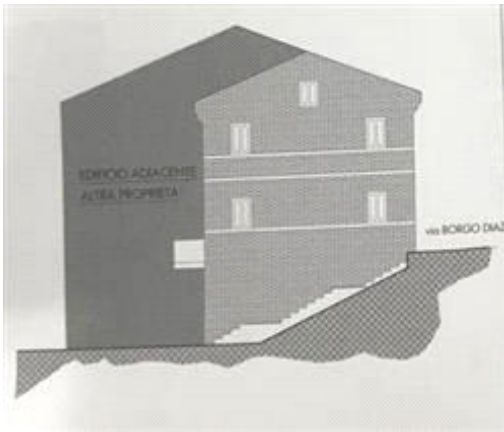


P1 bagno, camera, ripostiglio e scala

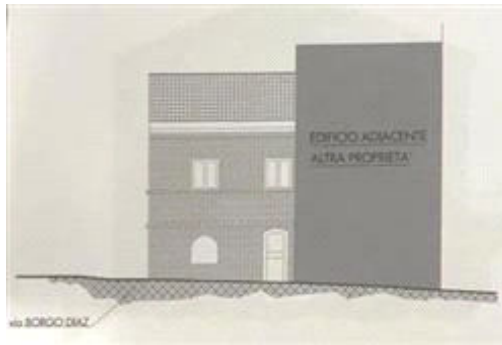


P2 sottotetto e scala





Prospetto est con scala esterna



Prospetto nord lungo via Armando Diaz

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2023

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Casa a schiera indipendente su due livelli

Indirizzo: via Armando Diaz - Zona San Giuliano - Tirassegno, Fermo

Superfici principali e secondarie: 217

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 529,95 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 503,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2023

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento PT di una bifamiliare con corte, soffitta e cantina

Indirizzo: via Baglioni - Zona San Giuliano - Tirassegno, Fermo

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 964,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 128.250,00 pari a 916,07 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/09/2022

Fonte di informazione: notarile

Descrizione: Abitazione P2 di 124 mq con n. 2 bagni ed un garage al PS1 di 37 mq. SR = 142,5 mq

Indirizzo: via San Salvatore

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 300.000,00 pari a 2.112,68 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI OMI (20/04/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni residenziali in vendita nel Comune di Fermo in zona D2/periferica/ porzione del territorio ad ovest del centro storico nell'anno 2022

Offerta: Abitazioni civili di tipo economico con destinazione residenziale in condizioni normali

Tempo di rivendita o di assorbimento: breve

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.050,00

BORSINO IMMOBILIARE (20/04/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni residenziali del tipo ville e villini in vendita nel Comune di Fermo in zona D2/periferica/ porzione del territorio ad ovest del centro storico nell'anno 2022

Offerta: Abitazioni civili di tipo ville e villini con destinazione residenziale in condizioni normali

Tempo di rivendita o di assorbimento: breve

Valore minimo: 858,00

Valore massimo: 1.185,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale dell'abitazione con terrazzo, sottotetto e corte esclusa complessiva è di 142,63 mq è data da:

Abitazione PS1-T-1 = 7,56 ml x 5,35 ml = 40,45 mq ; 40,45 mq x 3 (piani) = 121,35 mq

P2 sottotetto = 40,45 mq (35%) = 14,157 mq

PT terrazzo = 5,50 mq (35%) = 1,925 mq

PS1-T corte = 52,00 mq (10%) = 5,20 mq

Il Valore complessivo è dato da: 142,63 mq x 788,14 € = 112.412,00 €

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	109.250,00	128.250,00	300.000,00
Consistenza	142,63	217,00	140,00	142,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	7,00
Prezzo unitario	-	529,95	964,29	2.112,68
Livello di piano	6,00	6,00	6,00	9,00
Manutenzione	3,00	3,00	5,00	9,00



Qualità	3,00	3,00	5,00	9,00
Zona	6,00	6,00	9,00	9,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,13	136,56	160,31	375,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	503,46	503,46	503,46
Livello di piano	2 %	2.185,00	2.565,00	6.000,00
Manutenzione	3 %	3.277,50	3.847,50	9.000,00
Qualità	3 %	3.277,50	3.847,50	9.000,00
Zona	2 %	2.185,00	2.565,00	6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	109.250,00	128.250,00	300.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	2.625,00
Prezzo unitario	-37.440,78	1.325,35	318,44
Livello di piano	0,00	0,00	-18.000,00
Manutenzione	0,00	-7.695,00	-54.000,00
Qualità	0,00	-7.695,00	-54.000,00
Zona	0,00	-7.695,00	-18.000,00
Prezzo corretto	71.809,22	106.490,35	158.943,44

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **112.414,33**

Divergenza: 54,82% < **100 %**

La commerciabilità del bene è normale considerata la buona posizione e l'indipendenza dell'abitazione con corte pertinenziale ma con una insufficiente qualità degli impianti e caratteristiche costruttive e con una scarsa manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,63 x 788,14 = **112.414,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 112.414,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 112.414,33**

**BENI IN FERMO VIA ARMANDO DIAZ 46, QUARTIERE SAN GIULIANO - ZONA OMI D2
PERIFERICA/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DEL CENTRO STORICO**



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FERMO via Armando Diaz 46, quartiere San Giuliano - Zona OMI D2 Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DEL CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il LOTTO 1 è ubicato nel quartiere San Giuliano del Comune di Fermo in via Armando Diaz n. 46, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi, in una zona agricola semicentrale a ridosso del Centro storico. E' individuato catastalmente come foglio 78 particelle 8 - 363 - 364 ed è composto da:

CORPO A Casa a Schiera da cielo a terra costituita da una abitazione PS1-T-1-2 con corte pertinenziale particella 8 sub 2.

CORPO B Due Terreni agricoli adiacenti all'edificio individuato nella particella 8 e precisamente particelle 363 - 364.

Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da piccole abitazioni edificate in aderenza con un massimo di tre piani fuori terra. Il periodo di edificazione degli edifici siti in via Armando Diaz risale dai primi anni del '900 fino agli anni '60. Negli ultimi anni molti fabbricati di questa zona, visto il degrado dei materiali e delle condizioni architettoniche, sono stati sottoposti a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti, restauro e risanamento conservativo.

La costruzione dell'edificio di civile abitazione oggetto di perizia risale agli anni '30 ed oggi è suddiviso in due abitazioni autonome in aderenza con diverse proprietà. L'area urbana, particella 8, è la corte di 84 mq dell'intera costruzione e risulta bene comune alle due unità immobiliari, anche se, dal sopralluogo risulta divisa in due da una recinzione ed ogni proprietà ha la propria porzione.

Oggetto di perizia (CORPO B) sono due terreni agricoli accessibili da via Armando Diaz ed adiacenti alla corte dell'edificio oggetto di perizia (CORPO A) ed insieme ad essa sono recintati costituendo il verde privato dell'abitazione. I terreni sono in leggera pendenza ed alberati. Catastalmente sono individuati come la particella 363 con una superficie di 70,00 mq e la particella 364 con una superficie di 120,00 mq.

Nel PRG del Comune di Fermo sono individuate come "Aree Agricole parzialmente compromesse sotto il profilo paesistico-ambientale (art. 56 NTA)".

Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 70, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,34 €, indirizzo catastale: via Armando Diaz, piano: PT, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 pratica AP0334313 in atti dal 29/11/2007 (N. 334313.1/2007)
Coerenze: La particella 363 confina con la particella 364 stessa proprietà, via Armando Diaz, particelle 10 e 366 altra proprietà, salvo altri.
- foglio 78 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2 , superficie 120, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,59 €, indirizzo catastale: via Armando Diaz, piano: PT, intestato a, derivante da FRAZIONAMENTO del 29/11/2007 pratica AP0334313 in atti dal 29/11/2007 (N. 334313.1/2007)
Coerenze: La particella 364 confina con le particelle 8 e 363 stessa proprietà, via Armando Diaz, particelle 366,143 e 18 altra proprietà, salvo altri.

Presenta una forma La particella 363 è di forma triangolare e la particella 364 è di forma trapezoidale. Esse si incastrano formando un unico corpo quadrato., un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente prato con alberature da frutto, i seguenti sistemi irrigui: non sono presenti , le seguenti sistemazioni agrarie: verde privato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato con alberature da frutto ,arboree: alberature da frutto ,di selvicoltura: verde privato in zona residenzialeIl terreno





Accesso al verde privato da via Armando Diaz



Particelle 363 e 364 da via Armando Diaz



Particelle 363 e 364 dalla corte del PSI



Particelle 363 e 364 dalla corte del PSI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Monte Urano, Grottazzolina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa Google della zona



Estratto di mappa catastale con individuazione delle particelle oggetto di esecuzione





Cartografia mappale Agenzia delle Entrate



Foto con inquadramento di Via Armando Diaz



Esterno dell'edificio prospetto nord lungo via Armando Diaz



Esterno dell'edificio prospetto est visibile da via Armando Diaz

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

nella media

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
Terreno (part. 363) destinata a verde privato	70,00	x	100 %	=	70,00
Terreno (part. 363) destinata a verde privato	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	190,00				190,00





Individuazione particelle dalla mappa google



Individuazione particelle dall'estratto di mappa catastrale



Individuazione particelle dalla sovrapposizione catasto e mappa google

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE MARCHE - VALORI AGRICOLI MEDI 2019 (26/04/2023)

Domanda: Valore agricolo medio del terreno agricolo nel Comune di Fermo

Valore minimo: 1,95

Note: valore medio del terreno seminativo nella regione Agraria n. 4 (colline litoranee di Fermo)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreno destinato a verde privato particella 363 = 7000 mq

Terreno destinato a verde privato particella 364 = 120,00 mq

$$\text{TOTALE} = 190,00 \text{ mq} \times 78,814 \text{ €/mq} = 14.974,66 \text{ €}$$

Il valore unitario di 78,814 €/mq per il verde privato è stato ottenuto calcolando il 10% del valore unitario dell'edificio (CORPO A) ottenuto con il metodo MCA, come indicato dal Manuale dell'Agenzia dell'entrate per il calcolo dei coefficienti di ragguglio di aree esterne, parchi e giardini di abitazioni private.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **14.974,66**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sconto del 5 % per trattativa	-748,73

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.225,93**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.225,93**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

a) criterio comparativo di mercato b) criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali: -principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale; -principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato:

- 1- Geopoi Zona D2/periferica/porzione del territorio ad ovest del centro storico nel Comune di Fermo Abitazioni Civile Stato Normale
- 2 - Borsino Immobiliare Zona D2/periferica/porzione del territorio ad ovest del centro storico nel Comune di Fermo Abitazioni Civile Stato Normale
- 3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FERMO.
- Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI e Borsino Immobiliare
- Agenzie per offerte sul mercato on-line come Idealista.it, IMMOBILIAR e casa.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di FERMO, agenzie: Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it, osservatori del mercato immobiliare Geopoi OMI e Borsino Immobiliare

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	villa bifamiliare	142,63	0,00	112.414,33	112.414,33
B	terreno agricolo	190,00	0,00	14.225,93	14.225,93
				126.640,26 €	126.640,26 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.640,26**

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: **€. 125.640,26**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a FERMO via Mario Agnozzi 17, quartiere San Giuliano - Zona OMI CI/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il LOTTO 2 è UNA PORZIONE DI FABBRICATO ubicato nel quartiere San Giuliano del Comune di Fermo in via Mario Agnozzi n. 9, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi, in una zona residenziale ad alta densità di completamento, semicentrale a ridosso del Centro storico. L'unità immobiliare è individuato catastalmente come foglio 59 particelle 1000 sub 5 ed è composta da:

CORPO A Cantina sita al PS1 di un edificio residenziale utilizzata come magazzino-ripostiglio.

Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da edifici residenziali ad alta densità da 4 a 8 piani, costruiti principalmente negli anni '70-'80.

La costruzione dell'edificio residenziale risale agli anni 2000. Successivamente è stato ampliato il progetto prevedendo un edificio con parcheggi al PS1 e sul tetto parcheggi esterni. Il completamento della costruzione dell'edificio di civile abitazione, ove c'è la cantina oggetto di perizia, risale agli anni 2005/2006 ed è composto da due piani seminterrati ove risiede un Laboratorio Analisi Serroni ed un piano di parcheggi/cantine e da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre a numerosi parcheggi esterni sopra il tetto dei garage interrati.

Oggetto di perizia (CORPO A) è una cantina al PS1 individuata come sub 5 con una SUL (superficie utile lorda) di 7 mq ed altezza interna di 2,70 ml. La cantina ha una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed ha il solo l'impianto elettrico. Il locale è accessibile tramite porta in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1000 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Mario Agnozzi n. 9, piano: PS1, intestato a, derivante da Costituzione del 18/12/2007 pratica n. AP0377122 in atti del 18/12/2007 COSTITUZIONE (N. 3688 1/2007)
Coerenze: Il sub 5 al PS1 confina con sub 12, 13 e 31 altra proprietà, sub 3 bene comune spazio di manovra, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.675,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.598,71
Data della valutazione:	28/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/11/2015 a Fermo ai nn. 5736 R.P., a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSARO SOCIETA' COOPERATIVA, contro, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 59 Particella 1000 SUB 5 ed altre proprietà

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:	€. 25,43
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 76,29
Millesimi condominiali:	0,48

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di compravendita del 16/05/2005 il Sig. acquista dalla Società appezzamento di terreno senza fabbricati esteso complessivamente di mq 4.556,00 di cui mq 2.290,00 ricadenti in zona "B1 residenziali di completamento" ed i restanti mq 2.266,00 ricadenti in zona "Sc attrezzature di quartiere". Individuato al Catasto Terreni del Comune di Fermo al foglio 59 con le particelle n. 946 - 947 - 948- 949.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/05/2005), con atto stipulato il 16/05/2005 a firma di Notaio Luciano Varriale ai nn. 66885/6938 di repertorio, trascritto il 24/05/2005 a Fermo ai nn. 2677 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Acquisto particella 1000 area di sedime su cui verrà poi costruito l'edificio.

Atto di compravendita dalla Società

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

.....per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/09/1991 fino al 16/05/2005), con atto stipulato il 02/09/1991 a firma di Notaio Mario Danielli ai nn. 47123 di repertorio, trascritto il 16/09/1991 a Fermo ai nn. 4545 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Acquisto particella 1000 area di sedime su cui verrà poi costruito l'edificio.

Atto di compravendita dal proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire - Riesame Permesso di Costruire del 435/2000 N. **740/2000 Permesso di Costruire**, intestata a, per lavori di Costruzione di fabbricato plurifamiliare, presentata il 14/07/2000 con il n. 2000/8507 prot. di protocollo, rilasciata il 01/08/2000 con il n. 2000/9381 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

Ritirato il Permesso di costruzione il 03/08/2000

Permesso di Costruire in Variante N. **214/2005 P.d.C. in Variante ed ampliamento**, intestata a, per lavori di Costruzione di fabbricato plurifamiliare ed ampliamento per la realizzazione di posti macchina coperti e scoperti, presentata il 07/04/2005 con il n. 2005/3520 prot. di protocollo, rilasciata il 26/07/2005 con il n. 2007/985 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

Ritirato il Permesso di Costruire il 29/07/2005

Comunicazione fine lavori al Permesso di Costruire in Variante pratica 214/2005 N. **186/2006 P.d.C. in Variante**, intestata a, per lavori di Costruzione di fabbricato plurifamiliare ed ampliamento per la realizzazione di posti macchina coperti e scoperti, presentata il 08/03/2006 con il n. 2006/2151 prot. di protocollo, rilasciata il 21/11/2006 con il n. 2006/10096 di protocollo, agibilità del 21/11/2006 con il n. 2006/10096 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Permesso di Costruzione in Variante Pratica Edilizia 214/2005 N. **267/2006 P.d.C. in Variante**, intestata a, per lavori di Costruzione di fabbricato plurifamiliare ed ampliamento per la realizzazione di posti macchina coperti e scoperti, presentata il 10/04/2006 con il n. 2006/3363 prot. di protocollo, rilasciata il 07/12/2006 con il n. 2006/10606 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

Permesso di Costruire N. **54/2013 P.d.C. Cambio destinazione d'uso**, per lavori di Cambio di Destinazione d'uso di locale posto al PS1 da commerciale a studi professionali con modifiche interne e prospettiche, presentata il 04/02/2013 con il n. 2013/805 di protocollo, rilasciata il 14/08/2013 con il n. 6742 di protocollo, agibilità del 19/01/2015 con il n. 2015/248 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Modifiche al PS1

SCIA per Variante finale al P.d.C. 54/2013 N. **24/2015 SCIA modifiche interne al PS1**, intestata a



Laboratorio Analisi Serroni, presentata il 19/01/2015 con il n. 2015/248 di protocollo.
In questa pratica viene presentato l'accatastamento corretto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'Atto delibera n. 40 del 16/04/2009
- Variante urbanistica n. 20 del 11/03/2011, l'immobile ricade in zona B1 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggiore densità - Microzonizzazione sismica di secondo livello - Centro abitato.
Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 62 NT. Il titolo è riferito solamente al particella 1000

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sub 5 oggetto di perizia nella SCIA 24/2015 viene dichiarato conforme al P.d.C. 267/2006 ed è compreso all'interno del parcheggio coperto PS1 autorimessa riservata ad altre unità immobiliari di complessivi mq 218,12 e viene allegato l'accatastamento corretto corrispondente allo stato attuale. Nel P.d.C. 267/2006 la divisione interna del PS1 non è corrispondente allo stato attuale. (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila per modifiche interne in sanatorie

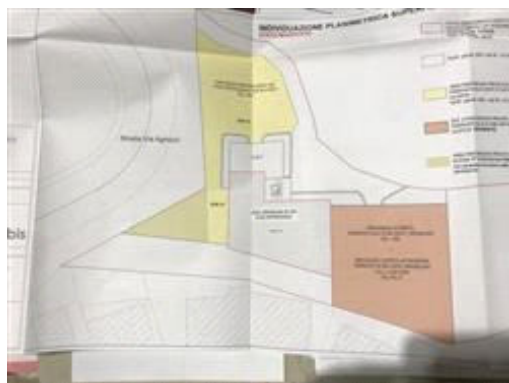
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria e presentazione SCIA: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub 5



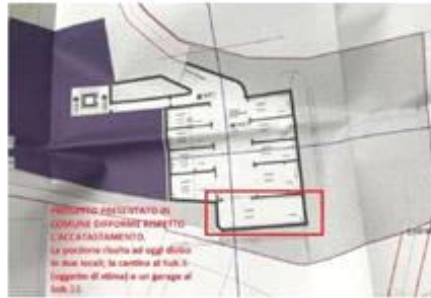
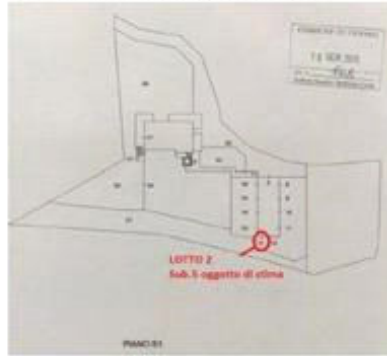
progetto allegato alla SCIA 24/2015



progetto allegato al P.d.C. 267/2006



ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2015
Differmità urbanistiche Lotto 2: corpo A cantina
Perizia tecnica estimativa come C.T.U., esecuzione a carico del sig. FERMANI GABRIELE
Immobile sito in via Mario Agnoli n.9 nel Comune di Fermo (FM)



confronto difformità

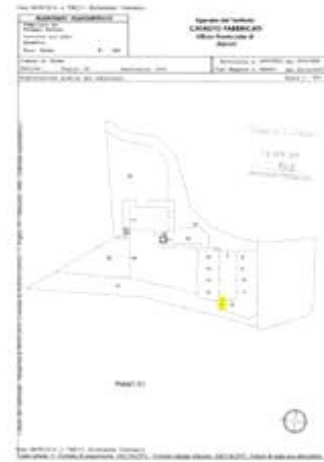
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto di mappa particella 1000



Elaborato planimetrico PSI





Planimetria catastale sub5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



Microzonazione sismica di secondo livello
 Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello

Centro Abitato

zonizzazione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla l. n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMO VIA MARIO AGNOZZI 17, QUARTIERE SAN GIULIANO - ZONA OMI C1/SEMICENTRALE/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A



cantina a FERMO via Mario Agnozzi 17, quartiere San Giuliano - Zona OMI C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il LOTTO 2 è UNA PORZIONE DI FABBRICATO ubicato nel quartiere San Giuliano del Comune di Fermo in via Mario Agnozzi n. 9, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi, in una zona residenziale ad alta densità di completamento, semicentrale a ridosso del Centro storico. L'unità immobiliare è individuato catastalmente come foglio 59 particelle 1000 sub 5 ed è composta da:

CORPO A Cantina sita al PS1 di un edificio residenziale utilizzata come magazzino-ripostiglio.

Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da edifici residenziali ad alta densità da 4 a 8 piani, costruiti principalmente negli anni '70-'80.

La costruzione dell'edificio residenziale risale agli anni 2000. Successivamente è stato ampliato il progetto prevedendo un edificio con parcheggi al PS1 e sul tetto parcheggi esterni. Il completamento della costruzione dell'edificio di civile abitazione, ove c'è la cantina oggetto di perizia, risale agli anni 2005/2006 ed è composto da due piani seminterrati ove risiede un Laboratorio Analisi Serroni ed un piano di parcheggi/cantine e da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni, oltre a numerosi parcheggi esterni sopra il tetto dei garage interrati.

Oggetto di perizia (CORPO A) è una cantina al PS1 individuata come sub 5 con una SUL (superficie utile lorda) di 7 mq ed altezza interna di 2,70 ml. La cantina ha una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed ha il solo l'impianto elettrico. Il locale è accessibile tramite porta in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 1000 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Mario Agnozzi n. 9, piano: PS1, intestato a, derivante da Costituzione del 18/12/2007 pratica n. AP0377122 in atti del 18/12/2007 COSTITUZIONE (N. 3688 1/2007)
Coerenze: Il sub 5 al PS1 confina con sub 12, 13 e 31 altra proprietà, sub 3 bene comune spazio di manovra, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Cancello e rampa di accesso su via Mario Agnozzi



Ingresso ai garage con civico n. 17





Spazio di manovra e bene comune sub 3



Porta di ingresso alla cantina sub 5



Interno della cantina sub 5



Interno della cantina sub 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Monte Urano, Grottazzolina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione immobile su mappa google



Individuazione particella catastale 1000





Individuazione immobile su Mappa geopoi



Esterno edificio su via Mario Agnozzi



Rampa di accesso da via Mario Agnozzi



Individuazione PRG zona residenziale B1

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

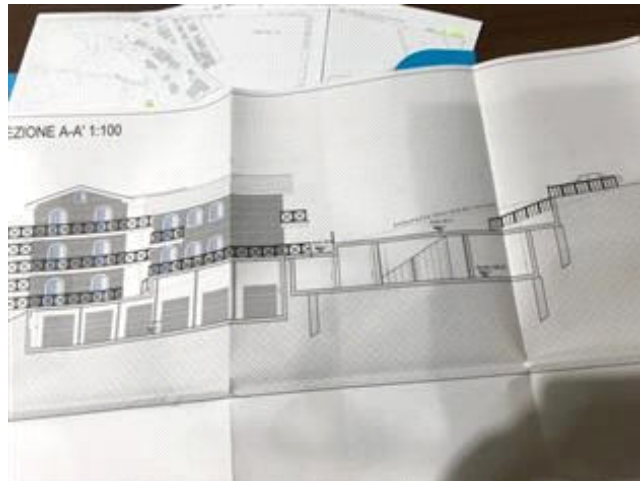
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	7,00				7,00

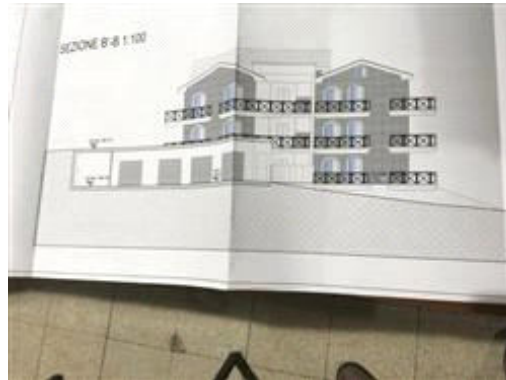




Planimetria catastale



Sezione A'A



Sezione B'B

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (20/04/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni residenziali in vendita nel Comune di Fermo nell'anno 2022 in Zona C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

Offerta: Abitazioni civili di tipo in stato conservativo normale

Tempo di rivendita o di assorbimento: breve

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

BORSINO IMMOBILIARE (20/04/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni residenziali in vendita nel Comune di Fermo in zona C1/semicentrale/ fascia perimetrale intorno al centro storico nell'anno 2022

Offerta: Abitazioni stabili in fascia media

Tempo di rivendita o di assorbimento: breve

Valore minimo: 1.107,00

Valore massimo: 1.514,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

1- Valori residenziali OMI abitazioni civili stato normale 1.050,00 €/mq (minimo) a 1.500,00 €/mq (massimo) - valore medio in base all'anno di costruzione, caratteristiche architettoniche, ecc., di 1.300,00 €/mq circa

2- Calcolo del 25 % del valore unitario medio delle abitazioni in quanto pertinenza non comunicante direttamente con vani principali fino ad una superficie di 25 mq ed il 5% per superfici oltre i 25 mq come stabilito da Manuale dell'Agenzia dell'entrate per il calcolo dei coefficienti di ragguaglio di pertinenze all'abitazione principale: 25 % di 1.300,00 €/mq = 325,00 €/mq circa

3- Il valore della cantina è dato da 7,00 mq x 325,00 €/mq = 2.275,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.275,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.275,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.275,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è quello "a corpo" in quanto in questo caso avendo un solo locale destinato a cantina, la metodologia comparativa dell'MCA non è applicabile per la difficoltà di reperire atti comparabili o beni della stessa destinazione in vendita. Per evitare una valutazione soggettiva si procede con la seguente metodologia:

a) Si prende il valore OMI per beni residenziali simili, ottenendo un valore unitario medio per le abitazioni.

b) Si calcola il 25 % del valore delle abitazioni in quanto pertinenza non direttamente comunicante con vani principali fino ad una superficie di 25 mq ed il 5% per superfici oltre i 25 mq come stabilito da Manuale dell'Agenzia dell'entrate per il calcolo dei coefficienti di ragguaglio di pertinenze all'abitazione principale.

Indagini di Mercato:

1- Geopoi Zona B1 nel Comune di Fermo Abitazioni Civili Stato Normale

2 - Borsino Immobiliare Zona B1 nel Comune di Fermo Abitazioni Civili Stato Normale

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FEERMO, ufficio del registro di FEERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FEERMO, ufficio tecnico di COMUNE DI FERMO, agenzie: offerte sul mercato on-line come Idealista.it e casa.it, osservatori del mercato immobiliare Geopoi e Borsino Immobiliare

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	cantina	7,00	0,00	2.275,00	2.275,00
				2.275,00 €	2.275,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.675,00**

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: **€. 76,29**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.598,71**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 212/2015

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a FERMO via Andrea da Bologna 49, quartiere Tiro a Segno - Zona OMI C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (.....) per 99 anni, di cui 63 restanti

Il LOTTO 3 è UNA PORZIONE DI FABBRICATO ubicato nel quartiere "Tiro a segno" del Comune di Fermo in via Andrea da Bologna n. 49, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi, in una zona residenziale ad alta densità di completamento e zona PEEP, semicentrale a ridosso del Centro storico. L'unità immobiliare è individuato catastalmente come foglio 44 particelle 471 sub 26 ed è composta da:

CORPO A Soffitta sita al P4 di un edificio residenziale individuato come PALAZZINA D ed è utilizzata come magazzino-ripostiglio.

Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da edifici residenziali ad alta densità da 4 a 8 piani, costruiti principalmente negli anni '70-'80.

La costruzione dell'edificio residenziale risale al 1983 e l'agibilità è stata ottenuta nel 1992. L'edificio di civile abitazione è composto da un piano terra destinato a garage, n. 3 piani fuori terra destinato ad abitazioni ed un quarto piano destinato a soffitte. Ogni piano è collegato da scala ed ascensore condominiale fino al P3, al P4 arrivano solo le scale.

Oggetto di perizia (CORPO A) è una Soffitta non abitabile sita al P4 individuata come sub 26 con una SUL (superficie utile lorda) di 13 mq ed altezza utile interna minima di 1,00 ml ed altezza massima di 2,70 ml. La soffitta ha una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed ha il solo impianto elettrico. E' illuminata da un lucernario in pvc ed è accessibile tramite porta in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P4, interno Palazzina D, ha un'altezza interna di hmin 1,00 ml ed hmax 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 471 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: via Andrea da Bologna 49, piano: P4, intestato a, derivante da COSTITUZIONE del 07/12/1992 in atti del 20/02/1997 (n. 4215.1/1992)
Coerenze: Il sub 26 confina con bene comune corridoio e scale e soffitte altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.175,73



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.157,03
Data della valutazione:	28/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/11/2015 a FERMO ai nn. 5736 R.P., a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSARO SOC. COOPERATIVA, contro, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 44 Particella 471 SUB 26 ed altre proprietà

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:	€. 4,49
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 18,70
Millesimi condominiali:	4

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Sig. con questo atto acquista dal Comune di Fermo il diritto di superficie dell'area di sedime del fabbricato in quanto zona PEEP. Pertanto il Comune rimane proprietario dell'area.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



..... per la quota di IS, in forza di Atto di compravendita (dal 12/01/1987), con atto stipulato il 12/01/1987 a firma di Notaio Mario Danielli ai nn. 25926/9826 di repertorio, trascritto il 20/02/1987 a Fermo ai nn. 952 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 44 Part. 471 Sub 26 proprietà superficiaria.

Il Sig. con questo atto acquista dal Comune di Fermo il diritto di superficie dell'area di sedime del fabbricato. Pertanto il Comune rimane proprietario dell'area.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per costruire gli immobili in zona PEEP il Sig. stipula una Convenzione con il Comune in data 12/01/1987 rep. n. 25926/9826.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edile N. 198/1983 **Concessione Lavori Edilizi**, intestata a per lavori di Costruzione del fabbricato palazzine C e D a schiera 1 e 2, presentata il 24/06/1983 con il n. 4357 prot. di protocollo, rilasciata il 02/02/1988 con il n. prat. 198 di protocollo, agibilità del 06/10/1992 con il n. 19264 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a palazzine C e D a schiera 1 e 2.

Il collaudo statico degli edifici risale al 08/10/1982 depositato al Genio Civile della Regione Marche il 30/01/1992 n. 502.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

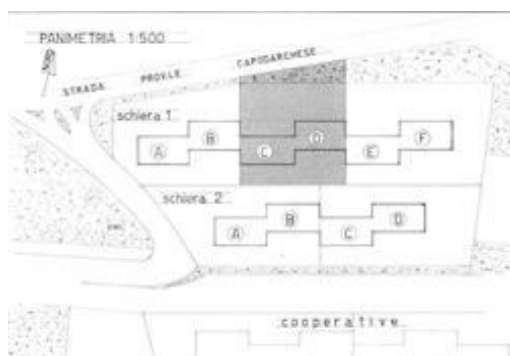
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'Atto delibera n. 40 del 16/04/2009 - Variante urbanistica n. 20 del 11/03/2011, l'immobile ricade in zona C-PAT tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi - Zona PEEP1_PEEP7 - Microzonizzazione sismica di secondo livello - Vincolo idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 143 NT

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



Schiera 1 Palazzina D



Pianta P4 progetto depositato



Legenda

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla l. n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FERMO VIA ANDREA DA BOLOGNA 49, QUARTIERE TIRO A SEGNO - ZONA OMI C1/SEMICENTRALE/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a FERMO via Andrea da Bologna 49, quartiere Tiro a Segno - Zona OMI C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO , della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (.....) per 99 anni, di cui 63 restanti

Il LOTTO 3 è UNA PORZIONE DI FABBRICATO ubicato nel quartiere "Tiro a segno" del Comune di Fermo in via Andrea da Bologna n. 49, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi, in una zona residenziale ad alta densità di completamento e zona PEEP, semicentrale a ridosso del Centro storico. L'unità immobiliare è individuato catastalmente come foglio 44 particelle 471 sub 26 ed è composta da:

CORPO A Soffitta sita al P4 di un edificio residenziale individuato come PALAZZINA D ed è utilizzata come magazzino-ripostiglio.

Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da edifici residenziali ad alta densità da 4 a 8 piani, costruiti principalmente negli anni '70-'80.

La costruzione dell'edificio residenziale risale al 1983 e l'agibilità è stata ottenuta nel 1992. L'edificio di civile abitazione è composto da un piano terra destinato a garage, n. 3 piani fuori terra destinato ad abitazioni ed un quarto piano destinato a soffitte. Ogni piano è collegato da scala ed ascensore condominiale fino al P3, al P4 arrivano solo le scale.

Oggetto di perizia (CORPO A) è una Soffitta non abitabile sita al P4 individuata come sub 26 con una SUL (superficie utile lorda) di 13 mq ed altezza utile interna minima di 1,00 ml ed altezza massima di 2,70 ml. La soffitta ha una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed ha il solo impianto elettrico. E' illuminata da un lucernario in pvc ed è accessibile tramite porta in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P4, interno Palazzina D, ha un'altezza interna di hmin 1,00 ml ed hmax 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 471 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 17,46 Euro, indirizzo catastale: via Andrea da Bologna 49, piano: P4, intestato a, derivante da COSTITUZIONE del 07/12/1992 in atti del 20/02/1997 (n. 4215.1/1992)
Coerenze: Il sub 26 confina con bene comune corridoio e scale e soffitte altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1987.





Scale condominiali con ascensore al PT



Ingresso alla soffitta al P4



Interno soffitta P4 sub 26



Interno soffitta P4 sub 26



*Interno soffitta P4 sub 26, particolare
lucernario*



Interno soffitta P4 sub 26

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto San Giorgio, Monte Urano, Grottazzolina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione zona mappa google



Stralcio mappa catastale



Stralcio PRG



via Andrea da Bologna



Porzione di edificio palazzina D su via Andrea da Bologna



Accesso all'edificio palazzina D al civico n. 49

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
soffitta	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



PIANTA PIANO QUARTO

Pianta P4 depositata in Comune



Planimetria catastale sub 26 al P4 depositata al Catasto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (20/04/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni residenziali in vendita nel Comune di Fermo nell'anno 2022 in Zona C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

Offerta: ABITAZIONI CIVILI DI TIPO ECONOMICO IN STATO CONSERVATIVO NORMALE

Tempo di rivendita o di assorbimento: breve

Valore minimo: 890,00

Valore massimo: 1.300,00

BORSINO IMMOBILIARE (20/04/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni residenziali in vendita nel Comune di Fermo nell'anno 2022 in Zona C1/Semicentrale/FASCIA PERIMETRALE INTORNO AL CENTRO STORICO

Offerta: ABITAZIONI STABILI IN SECONDA FASCIA

Tempo di rivendita o di assorbimento: breve

Valore minimo: 973,00

Valore massimo: 1.202,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1- Valori residenziali OMI abitazioni economiche stato normale 890,00 €/mq (minimo) a 1.202,00 €/mq (massimo) - valore medio in base all'anno di costruzione, caratteristiche architettoniche, ecc., di



1.050,00 €/mq circa.

2- Calcolo del 25 % del valore unitario medio delle abitazioni in quanto pertinenza non comunicante direttamente con vani principali fino ad una superficie di 25 mq ed il 5% per superfici oltre i 25 mq come stabilito da Manuale dell'Agenzia dell'entrate per il calcolo dei coefficienti di ragguaglio di pertinenze all'abitazione principale: 25 % di 1.050,00 €/mq = 263,00 €/mq circa

3- Il valore della piena proprietà della soffitta è dato da 13,00 mq x 263,00 €/mq = 3.419,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.419,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.419,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.175,73**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è quello "a corpo" in quanto in questo caso avendo un solo locale destinato a cantina, la metodologia comparativa dell'MCA non è applicabile per la difficoltà di reperire atti comparabili o beni della stessa destinazione in vendita. Per evitare una valutazione soggettiva si procede con la seguente metodologia:

a) Si calcola la media del valore OMI per beni residenziali simili, ottenendo un valore unitario medio per le abitazioni.

b) Si calcola il 15 % del valore unitario medio delle abitazioni in quanto pertinenza non comunicante con vani principali fino ad una superficie di 25 mq ed il 5% per superfici oltre i 25 mq come stabilito da Manuale dell'Agenzia dell'entrate per il calcolo dei coefficienti di ragguaglio di pertinenze all'abitazione principale.

Indagini di Mercato:

1- Geopoi Zona B1 nel Comune di Fermo Abitazioni Economiche Stato Normale

2 - Borsino Immobiliare Zona B1 nel Comune di Fermo Abitazioni Economiche Stato Normale

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di COMUNE DI FERMO, agenzie: offerte sul mercato on-line come Idealista.it e casa.it, osservatori del mercato immobiliare Geopoi-OMI e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti on-line di vendita immobiliari come idealista.it, casa.it, immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	sottotetto non abitabile	13,00	0,00	3.419,00	2.175,73
				3.419,00 €	2.175,73 €

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: **€. 2.175,73**

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: **€. 18,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.157,03**

data 28/04/2023

il tecnico incaricato
Laura Cognigni

