



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2020

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA PALMISANO MILENA

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Marmore'

CF:MRMRRT73S28D542T
con studio in FERMO (AP) VIA MOSSA 31
telefono: 0734217146
email: robertomarm@tiscali.it
PEC: roberto.marmore@pecgeometrifm.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMO via Silvestro Baglioni 23, della superficie commerciale di **105,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si compone di tre unità immobiliari a destinazione residenziale costituito da:

-un appartamento al piano terra rialzato ed un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, descritti al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 16;

-una cantina al piano 1° sottostrada, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17;

-un garage al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9;

il tutto sito a Fermo in via Baglioni al civico n.23.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1966, con struttura portante in cls e tamponature laterizio intonacate, situato nella parte ovest del centro abitato del Comune di Fermo, a poca distanza dall'ospedale civile.

Le unità immobiliari, presentano un mediocre stato di conservazione e manutenzione e si sviluppano per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti e indiretti per mq 116,48

Il compendio immobiliare è costituito da:

1) Appartamento al piano terra rialzato ed un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 16 costituito da:

- PIANO TERRA RIALZATO - Soggiorno/cucina, due camere da letto, un bagno, due corridoi ed un balcone

- PIANO SEMINTERRATO - Locale pluriuso e bagno.

2) Cantina al piano 1° sottostrada, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17;

3) Garage al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9;

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti e le planimetrie catastali, risultano presenti alcune irregolarità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 2,83. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 365 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVESTRO BAGLIONI n. 23, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1978 in atti dal 22/03/1999 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 978.1/1978)

Coerenze: L'appartamento confina a Nord con la via degli scavi archeologici, ad Est in parte con la scala condominiale ed in parte con l'appartamento distinto al subalterno n.2, a Sud con



la corte condominiale e a Ovest su distacco con fabbricato di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1966.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 365 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVESTRO BAGLIONI n. 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2019 Pratica n. AP0032753 in atti dal 23/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11286.1/2019)

A.2 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 365 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVESTRO BAGLIONI n. 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2019 Pratica n. AP0032745 in atti dal 23/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11278.1/2019)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,51 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.206,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.300,00
Data della valutazione:	30/04/2024

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2002 a firma di Notaio DANIELLI MARIO ai nn. Numero di repertorio 72737 di repertorio, iscritta il 11/07/2022 a Fermo ai nn. Reg.Gen. 5461 Reg.Part. 1066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 16, Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Indirizzo VIA BAGLIONI N.23 Piano T-S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 9, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1 .

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 29/06/2022 Servizio di P.I. di FERMO Registro particolare n. 691 Registro generale n. 5604 Tipo di atto: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2008 a firma di Notaio CIUCCARELLI FRANCESCO ai nn. Numero di repertorio 28562/8546 di repertorio, iscritta il 16/04/2008 a Fermo ai nn. Reg.Gen. 4208 Reg.Part. 864, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 65000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 16, Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 9, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 17, Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/10/2012 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. Numero di repertorio 139/812 di repertorio, iscritta il 06/11/2012 a Fermo ai nn. Reg.Gen. 8503 Reg.Part. 1285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 70720,30.

Importo capitale: 35360,15.

La formalità è riferita solamente a - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 16, Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 9, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 17, Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/09/2017 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. Numero di repertorio 1007/2017 di repertorio, iscritta il 04/05/2018 a Fermo ai nn. Reg.Gen. 3354 Reg.Part. 478, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da



DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7501,95.

Importo capitale: 6197,72.

La formalità è riferita solamente a - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 16, Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 9, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 17, Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2002 a firma di Notaio DANIELLI MARIO ai nn. Numero di repertorio 72737 di repertorio, iscritta il 11/07/2022 a Fermo ai nn. Reg.Gen. 5461 Reg.Part. 1066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 90000.

La formalità è riferita solamente a - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 16, Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Indirizzo VIA BAGLIONI N.23 Piano T-S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 9, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/03/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO sede FERMO ai nn. Numero di repertorio 401 di repertorio, trascritta il 01/04/2020 a Fermo ai nn. Reg.Gen. 2182 Reg.Part. 1552, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 16, Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 9, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 17, Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 21/11/2009 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO ai nn. Numero di repertorio 74/2009 di repertorio, trascritta il 02/12/2009 a Fermo ai nn. Reg.Gen. 10343 Reg.Part. 6155, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 16, Natura: A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 9, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1; - U.I. sita in Comune di Fermo Foglio 59 Particella 365 Subalterno 17, Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Indirizzo VIA BAGLIONI Piano S1



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 575,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.877,01
Millesimi condominiali:	Tab.proprietà 144,62/1000 - Tab.parti uguali 1/7 - Tab.B scala 82,77/1000

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

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2006), con atto stipulato il 28/04/2006 a firma di notaio Ciuccarelli Francesco ai nn. rep.24889/6560 di repertorio, trascritto il 02/05/2006 a Fermo ai nn. 2487/4122.

Il titolo è riferito solamente a Comune di FERMO (D542) (AP) Foglio 59 Particella 365 Sub. 9 - 16 - 17

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Impianto meccanografico del 30/06/1987 (fino al 23/03/1978).

Il titolo è riferito solamente a Comune di FERMO (D542) (AP) Foglio 59 Particella 365 Sub. 9 - 16 - 17

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/1978 fino al 28/04/2006), con atto stipulato il 23/03/1978 a firma di notaio Ciuccarelli Lorenzo ai nn. rep.17497/7932 di repertorio, trascritto il 24/03/1978 a Fermo ai nn. 1265/1547.

Il titolo è riferito solamente a Comune di FERMO (D542) (AP) Foglio 59 Particella 365 Sub. 9 - 16 - 17

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie N. **126/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio civile, rilasciata il 02/07/1966 con il n. prot.1824 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Nulla osta per opere edilizie N. **126/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di attico su edificio, rilasciata il 24/09/1966 con il n. prot.2334 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Domanda di condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **C4447**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Domanda di condono edilizio, presentata il 30/09/1986 con il n. prot.C4447



progressivo n.0661558704 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria: - tipo mod.47/85-A mq. 3.84 - tipo mod.47/85-B mq.19,76 Per la Domanda di condono risulta versata l'oblazione di Lire 224.000,00. La domanda è stata parzialmente integrata con prot.30788 del 01/10/1998 e non ancora rilasciata.

Domanda di condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. C4448**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Domanda di condono edilizio, presentata il 27/09/1986 con il n. prot.C4448 progressivo n.0661558502 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria: - tipo mod.47/85-B mq.21,45 Per la Domanda di condono risulta versata l'oblazione di Lire 224.000,00. La domanda è stata parzialmente integrata con prot.24890 del 04/08/1998 e non ancora rilasciata.

DIA **N. 673/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione riguardanti il complesso condominiale, presentata il 22/09/2008 con il n. prot. 37342 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Le opere edilizie riguardavano la sostituzione della pavimentazione terrazza attico, rifacimento dell'impermeabilizzazione e massetto.

SCIA **N. 542/14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISSANAMENTO CONSERVATIVO SOSTITUZIONE DEL MANTO DI COPERTURA IN ETERNIT CON PANNELLO SANDWICH E RIPRISTINO CORNICIONE, presentata il 07/10/2014 con il n. PROT.37780 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006. AGGIORNAMENTO 30/10/2023 , l'immobile ricade in zona B1 Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) (art. 62 nt). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 62 - Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) Per tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. 1. Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi IF = 2.00 mc/mq Hmax = 10.00 ml Superficie coperta realizzabile, max il 40% della superficie del lotto, e superficie utile lorda realizzabile per i piani interrati, max il 70% della superficie del lotto. 4. Destinazioni d'uso Destinazioni d'uso previste: U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio; U3/2 Commercio complementare; U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago; U3/7 Studi professionali; U3/8 Attività direzionali e di servizio; U3/10 Artigianato di servizio; U4 - Residenziali delle quali le seguenti sono Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35 % della SUL totale U3 - Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio; U3/2 Commercio complementare; U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago; U3/7 Studi professionali; U3/8 Attività direzionali e di servizio; U3/10 Artigianato di servizio; 5. Prescrizioni particolari Non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994. Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale, dovrà essere rispettato quanto disposto dall'art 5 del D.M. n. 1444/68; per le medie e grandi strutture di vendita è prescritto il rispetto della Legge Regionale n. 19/02. Gli edifici ricadenti all'interno di parti del territorio comunale vincolate, ai sensi della D.L.vo 42/2004 non potranno superare l'altezza massima di 7,50 ml misurata a valle. Per le zone "B" di



nuova previsione o di ampliamento di zone esistenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica e certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria; L'Ufficio Tecnico comunale, qualora constati una carenza delle opere di urbanizzazione primaria, redige un progetto di massima per il completamento delle suddette opere di urbanizzazione, esteso all'intero comparto esaminato. I singoli privati interessati all'edificazione dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, limitatamente a quelle necessarie per la completa fruibilità del lotto, in tempi concordati con l'Amministrazione Comunale, e comunque prima dell'agibilità degli immobili, a propria cura e spese, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, previa presentazione e approvazione di un apposito progetto esecutivo stralcio, funzionale all'intervento edificatorio richiesto, redatto sulla base del progetto di massima predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora le opere di urbanizzazione primaria previste per la completa fruizione del lotto interessino più proprietari e non si addivenga alla presentazione di un progetto unitario, convenzionato, tale da assicurare la completa realizzazione delle opere stesse, il Comune dovrà provvedere alla predisposizione di un apposito Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) La nuova zona "B" di completamento, prevista in luogo della APR n. 51, poiché la zona interessata ricade all'interno di aree a rischio di incidente rilevante, esterne al perimetro dello stabilimento "Pegas", situato nel territorio comunale di Porto san Giorgio, in adiacenza al confine con Fermo, è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n. 334/99, per cui gli indici di edificabilità fondiaria per tale area è limitato ai valori minimi stabiliti dal sopracitato decreto. Con delibera di C.C. n. 110 del 30/10/2008 è stato approvato l'elaborato tecnico "Rischio di Incidente Rilevante" ai sensi del DM 9/5/2001, relativo all'area circostante lo stabilimento Pegas di P.S.Giorgio, con cui è stata verificata la compatibilità dell'edificato esistente e delle previsioni di PRG con la presenza di detta attività a rischio di incidente rilevante, senza nessuna limitazione. Per l'area sita all'interno dell'ex LC Valtenna, in loc. Campiglione, indicata nella planimetria di Piano con la zonizzazione "B1***", l'attuazione dell'intervento edificatorio è subordinato alla realizzazione e cessione al Comune, a titolo gratuito, di mq. 252 circa di parcheggi, sull'area facente parte dell'ex lotto "h" della LC Valtenna e posta a ridosso della via Prosperi, come meglio indicato nella planimetria di Piano. Inoltre dovrà essere realizzata, a titolo gratuito, l'asfaltatura delle seguenti strade: Via Bartolucci, per mq. 1.050, Via M. Gallo, per mq. 1.050, Via Simoni, per mq. 250, Via Laurantoni, per mq. 1.610, ingresso zona industriale Campiglione, per mq. 250, e la depolverizzazione di Via Bore di Tenna per mq. 2.200, come definito dal settore LL.PP. del Comune e valutato positivamente dalla Seconda commissione Consiliare nella seduta del 18/7/2005. La volumetria realizzabile sul lotto è fissata in mc. 6/778. Per ogni sub-comparto del nuovo comparto a tessuto prevalentemente residenziale di completamento in località Crocifisso, individuata con la sigla "B1**", la nuova edificazione consentita è subordinata alla realizzazione, con possibilità di scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della variante specifica, e/o all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto delle suddette opere, redatto a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione. Per il comparto a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definito con specifica variante urbanistica, contraddistinto con la sigla "B1****", sito in località Ete Caldarette, la nuova edificazione consentita o la ristrutturazione delle volumetrie esistenti è subordinata alla cessione al comune delle aree interessate dalla previsione di ampliamento stradale. Per ogni sub-comparto dei nuovi comparti a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definiti con specifica variante urbanistica (Zona S.Caterina), contraddistinti con la sigla "B1*", la nuova edificazione consentita, con esclusione di modesti ampliamenti degli edifici esistenti (max 100,00 mc.), è subordinata alla realizzazione, con possibilità di scapito degli oneri di urbanizzazione, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della suddetta variante, e/o



all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale del progetto delle predette opere e dello schema di convenzione, redatti a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione. Le aree per standard od opere di interesse pubblico previste dalla variante di PRG, non rientranti all'interno di nessun comparto o la cui proprietà non è interessata da previsioni di nuova edificazione o ampliamento dell'edificazione esistente, non soggette a cessione gratuita, saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso specifica procedura espropriativa da attuarsi ai sensi del d.P.R. n. 327 dell'8/6/2001. Per ogni sub-comparto dei nuovi comparti a tessuto prevalentemente residenziale di completamento, definiti con specifica variante urbanistica, contraddistinti con la sigla "B1*", la nuova edificazione consentita, con esclusione di modesti ampliamenti degli edifici esistenti o realizzazioni di nuovi edifici inferiori a 300 mc., è subordinata alla realizzazione, con possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle nuove opere di urbanizzazione primaria previste per il sub-comparto stesso, individuate negli elaborati grafici della suddetta variante, e/o all'adeguamento di quelle esistenti, e alla cessione delle aree interessate, previa approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto delle predette opere e dello schema di convenzione, redatti a cura e spese dei privati interessati di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e stipula della relativa convenzione. Si precisa che debbono contribuire alla realizzazione delle opere pubbliche previste nel comparto coloro che, all'interno del comparto stesso, hanno una potenzialità edificatoria superiore a 300 mc. Le aree per standard od opere di interesse pubblico previste dalla variante di PRG, non rientranti all'interno di nessun comparto o la cui proprietà non è interessata da previsioni di nuova edificazione o ampliamento dell'edificazione esistente, non soggette a cessione gratuita, saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso specifica procedura espropriativa da attuarsi ai sensi del d.P.R. n. 327 dell'8/6/2001. Rispetto delle prescrizioni dell'ex Genio Civile contenute nel parere di compatibilità geomorfologica della variante urbanistica, rilasciato.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adozione delibera C.C. n. 81 del 02.08.2000 - Approvazione delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 - In vigore dal 06/07/2006. AGGIORNAMENTO 30/10/2023, l'immobile ricade in zona Rischio Archeologico - Aree a rischio archeologico (art. 34 nt). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34 - Area archeologica e relativo ambito di tutela Il PRG identifica cartograficamente le aree archeologiche, sulla base dei vincoli imposti dalla Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; ora Decr.Lgs. 22/1/2004 n. 42; il relativo ambito di tutela integrale è anch'esso cartograficamente definito. Vengono qui richiamate e fatte proprie le disposizioni della legislazione di tutela, in modo particolare quelle riguardanti la conservazione e i progetti delle opere (Decr.Lgs. 29/10/1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", artt. 21 e ss.). All'interno dell'area archeologica e del suo ambito di tutela integrale sono vietati: a- ogni nuova edificazione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti; b- l'abbattimento della vegetazione arbustiva e d'alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo-industriale; resta salvo quanto regolamentato dalle LL.RR. 8/87 e 34/87 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle normali silvicolture vigenti; c- il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale; d- l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; e- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 Febbraio 1979, n. 400; f- l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti; nelle aree interessate dalle cave dismesse sono ammessi progetti di recupero ambientale ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR; g- la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli; h- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e



le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari; i- la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti. E' ammessa l'ordinaria utilizzazione agricola dei terreni, eccetto ogni scavo o aratura dei terreni di profondità maggiore di cm 50, che deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza archeologica; è ammessa inoltre, ogni attività inerente lo studio e la valorizzazione delle presenze archeologiche. Per le seguenti aree "a rischio" dal punto di vista archeologico, individuate planimetricamente dal PRG, indipendentemente dalle singole aree puntuali, sulle quali già insistono vincoli diretti ex Legge 1089/39 o sulle quali verranno posti, per tutti i lavori, pubblici o privati, che comportino movimenti di terreno nel sottosuolo a quota superiore a ml. 0,50, oltre che, ovviamente per scavi per nuove cubature interrato, modificazioni di cubature interrato esistenti, messa in opera o sostituzioni di tubature, condotte, fogne ecc., necessita preventivamente sottoporre il relativo progetto alla Soprintendenza Archeologica per le Marche di Ancona. 1.l'area di San Marco alle Paludi in frazione di Capodarco; 2.l'area di San Michele in Bocca di Rivo; 3.una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada Pompeiana, da la rgo Manara alla loc. Santa Maria a Mare; 4.le pendici collinari da Casette Santa Margherita a Contrada san Biagio, per le località San Pietro Vecchio, Porchia, Torre di Palme, a monte della S.S. 16 Adriatica; 5.una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della strada per Monterubbiano, da Ponte Ete ai confini comunali; 6.l'area di Villa Passatelli in contrada San Girolamo; 7.l'area a nord-ovest della S.S. 210 Faleriense della strada ai confini comunali in Contrada Campiglione; 8.una fascia di circa 500 ml. su ciascun lato della Strada per Porto San Giorgio da Piazza Dante ai confini comunali in Contrada santa Petronilla; 9.Areali interessati da tracce della centuriazione romana

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizio urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale preposta, si fa presente che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie: - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili P.E.126/66 prot.1824 del 02/07/1966; - Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili P.E.126/66 prot.2334 del 24/09/1966; - DIA P.E. 676/2008 del 22/09/2008 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti la sostituzione della pavimentazione, il rifacimento dell'impermeabilizzazione e massetto del terrazzo attico; - SCIA P.E.542/2014 del 07/10/2014 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, sostituzione del manto di copertura in eternit con pannello sandwich e ripristino del cornicione. Sono state depositate le seguenti domande di condono ai sensi della Legge 47/85, riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non ancora integrate e non rilasciate dall'Ufficio Tecnico Comunale: - Domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 prot. C4447 del 30/09/1986 n° progr.0661558704, integrata con prot.30788 del 01/10/1998; - Domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 prot. C4448 del 27/09/1986 n° progr.0661558502, integrata con prot.24890 del 04/08/1998 Dalla verifica dello stato dei luoghi degli immobili sopraccitati con lo stato approvato, si rilevano delle difformità consistenti principalmente nella formazione di una scala interna di collegamento al piano sottostrada e lievi modifiche alla distribuzione e destinazione degli spazi interni. (normativa di riferimento: Normativa costruzioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Necessita avanzare agli Uffici Comunali l'integrazione delle istanze di Condono edilizio, comprensive del collaudo strutturale a firma di un Tecnico abilitato.



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

Costi di regolarizzazione:

- Collaudo strutturale: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, le stesse risultano non conformi e necessitano di essere aggiornate tramite la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale delle unità immobiliari in oggetto. (normativa di riferimento: Normativa catastale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione all'N.C.E.U. di variazione catastale: €1.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti e le planimetrie catastali, risultano presenti alcune difformità e precisamente: - L'unità immobiliare, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 16 composta dall'appartamento sito al piano terra rialzato e da un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, risulta difforme sia dall'elaborato tecnico allegato alla P.E.126/1966 prot.2334 del 24/09/1966 che dalla planimetria depositata al NCEU il 01/03/1978, si è riscontrata infatti una minore altezza interna del piano terra pari ml.2,83, ed una minore altezza al piano sottostrada pari a ml.2,81 anziché i ml.3,00 riportati nella planimetria catastale; inoltre si rilevano opere di diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento, la chiusura del balcone con struttura fissa in alluminio e vetro, la realizzazione di una scala a chiocciola in legno di collegamento all'appartamento al piano sottostrada; oltre a quanto sopra, si fa presente che nella planimetria catastale non risulta graficizzata la finestra della camera lato sud, presente nell'elaborato tecnico della pratica edilizia. - L'unità immobiliare, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9, risulta difforme sia dall'elaborato tecnico allegato alla P.E.126/1966 prot.2334 del 24/09/1966 che dalla planimetria depositata al NCEU il 15/02/1967, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni relativi alla realizzazione di un servizio igienico e modifiche prospettiche riguardanti la presenza di una finestra nel wc (graficizzata nella planimetria catastale e non nell'elaborato tecnico allegato alla pratica edilizia); si rileva inoltre una diversa altezza del piano, descritta di ml.3,00 nella planimetria catastale, mentre è stata rilevata un'altezza di ml.2,68 nel vano principale ed un'altezza di ml.2,51 nel wc. - L'unità immobiliare, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17, risulta difforme sia dall'elaborato tecnico allegato alla P.E.126/1966 prot.2334 del 24/09/1966 che dalla planimetria depositata al NCEU il 15/02/1967, si riscontra infatti una diversa altezza del piano, descritta di ml.2,85 nella planimetria catastale, mentre è stata rilevata un'altezza di ml.2,77. Accertato che dalla verifica dello stato di fatto degli immobili sopraccitati con lo stato approvato, emergono delle differenze e constatato che le opere eseguite sono sanabili, necessita quindi avanzare agli uffici comunali l'integrazione delle istanze di condono prot. C 4447 e prot. C 4448 ai sensi della Legge 47/85. Per quanto riguarda l'agibilità degli immobili, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità o abitabilità e necessita quindi avanzare agli uffici comunali le



Segnalazioni Certificate di Agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Integrazione e definizione delle domande di condono e richiesta di S.C.Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Definizione delle domande di condono, oneri, sanzioni e parcella tecnico incaricato, oltre a iva e oneri di Legge.: €3.500,00
- Richiesta di S.C.Agibilità: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda la conformità degli impianti, la caldaia non è installata e non sono presenti i certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti, necessita quindi la reinstallazione della caldaia ed il rilascio dei certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza. (normativa di riferimento: normativa di riferimento: L.46/90 e DM 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Reinstallazione di una nuova caldaia, verifica ed eventuale modifica degli impianti, redazione e rilascio dei certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza degli impianti esistenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Reinstallazione di una nuova caldaia, verifica ed eventuale modifica degli impianti, redazione e rilascio dei certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza degli impianti esistenti: €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN FERMO VIA SILVESTRO BAGLIONI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO via Silvestro Baglioni 23, della superficie commerciale di **105,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si compone di tre unità immobiliari a destinazione residenziale costituito da:

-un appartamento al piano terra rialzato ed un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, descritti al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 16;



-una cantina al piano 1° sottostrada, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17;

-un garage al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9;

il tutto sito a Fermo in via Baglioni al civico n.23.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1966, con struttura portante in cls e tamponature laterizio intonacate, situato nella parte ovest del centro abitato del Comune di Fermo, a poca distanza dall'ospedale civile.

Le unità immobiliari, presentano un mediocre stato di conservazione e manutenzione e si sviluppano per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti e indiretti per mq 116,48

Il compendio immobiliare è costituito da:

1) Appartamento al piano terra rialzato ed un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 16 costituito da:

- PIANO TERRA RIALZATO - Soggiorno/cucina, due camere da letto, un bagno, due corridoi ed un balcone

- PIANO SEMINTERRATO - Locale pluriuso e bagno.

2) Cantina al piano 1° sottostrada, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17;

3) Garage al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9;

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti e le planimetrie catastali, risultano presenti alcune irregolarità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 2,83. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 365 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVESTRO BAGLIONI n. 23, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 01/03/1978 in atti dal 22/03/1999 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 978.1/1978)

Coerenze: L'appartamento confina a Nord con la via degli scavi archeologici, ad Est in parte con la scala condominiale ed in parte con l'appartamento distinto al subalterno n.2, a Sud con la corte condominiale e a Ovest su distacco con fabbricato di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante mt.170

autostrada distante Km.7

ferrovia distante Km.7



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si compone di tre unità immobiliari a destinazione residenziale costituito da:

-un appartamento al piano terra rialzato ed un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, descritti al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 16;

-una cantina al piano 1° sottostrada, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17;

-un garage al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9;

il tutto sito a Fermo in via Baglioni al civico n.23.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1966, con struttura portante in cls e tamponature laterizio intonacate, situato nella parte ovest del centro abitato del Comune di Fermo, a poca distanza dall'ospedale civile.

Le unità immobiliari, presentano un mediocre stato di conservazione e manutenzione e si sviluppano per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti e indiretti per mq 116,48

Il compendio immobiliare è costituito da:

1) Appartamento al piano terra rialzato ed un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 16 costituito da:

PIANO TERRA RIALZATO

- Soggiorno/cucina della superficie utile interna netta di mq.29,70;
- Camera della superficie utile interna netta di mq.15,12 sul lato sud;
- Camera della superficie utile interna netta di mq.15,31 sul lato nord;
- Bagno provvisto di lavello, wc, bidet e vasca della superficie utile interna netta di mq.5,77;
- Corridoio della superficie utile interna netta di mq.2,10;
- Corridoio della superficie utile interna netta di mq.8,93;
- Balcone della superficie lorda di mq.4,80, chiuso con struttura fissa in alluminio e vetro, della superficie utile interna netta di mq.3,80
- Vano scala di collegamento al locale pluriuso e bagno siti al piano 1° sottostrada della superficie utile interna netta di mq.0,87.

PIANO SEMINTERRATO:

- Locale pluriuso della superficie utile interna netta di mq.17,00;
- Bagno provvisto di wc, bidet e lavello della superficie utile interna netta di mq.3,40.

Nel complesso, le finiture interne dell'appartamento sono mediocri, quanto per il livello di manutenzione, come di seguito precisato:

- L'unità immobiliare è accessibile tramite un semplice portoncino in legno tamburato, dalla scala condominiale con accesso principale prospettante su via Baglioni;
- La scala di collegamento interna dei due piani, è costituita da una scala a chiocciola in legno, ed i locali al piano sottostrada sono accessibili anche dalla scala condominiale;



- La pavimentazione dell'appartamento è stata realizzata principalmente in marmo, ad eccezione della camera posta a nord che è stata realizzata con parquet in legno massello, mentre il pavimento della camera a sud, del locale pluriuso al piano sottostrada ed pavimenti e rivestimenti dei bagni sono stati realizzati in piastrelle di ceramica;
- Gli infissi esterni, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sono costituiti da finestre in legno e vetro singolo, protette da tapparelle in pvc e controfinestre in alluminio con vetro singolo;
- Le porte interne sono parte in legno massello vetrato ed in parte in legno tamburato impiallacciate, in buono stato di conservazione e manutenzione;
- Le pareti ed i soffitti risultano tinteggiate con idropittura e necessita di una nuova tinteggiatura generale ed alle pareti della camera nord è stata applicata della carta da parati in pessimo stato di manutenzione, si rileva infatti, un generale distacco della stessa dalle pareti.
- L'unità immobiliare risulta distaccata dai servizi di energia, telefonico, acqua e gas e non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti;
- L'impianto di riscaldamento, risulta realizzato con termosifoni al quale manca la caldaia;
- Non è presente alcun impianto di climatizzazione;
- L'impianto elettrico e di illuminazione è stato realizzato sotto traccia;
- L'impianto idrico e sanitario, come l'impianto di scarico delle acque reflue, sono realizzati sotto traccia;
- Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- Il fabbricato è sprovvisto del collaudo statico della struttura.

- L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di abitabilità e dei certificati di conformità degli impianti idrico, elettrico e riscaldamento e necessita quindi di una verifica ed eventuale modifica degli impianti ed il rilascio dei certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza degli impianti e la redazione e presentazione agli uffici preposti della segnalazione certificata per l'agibilità.

2) Cantina al piano 1° sottostrada, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17 della superficie utile interna netta di mq.4,37;

Nel complesso, le finiture interne della cantina sono mediocri, quanto per il livello di manutenzione, come di seguito precisato:

- La cantina è accessibile tramite una semplice porta in legno tamburato, dalla scala condominiale;
- La pavimentazione è stata realizzata con battuto di cemento privo di pavimentazione;
- L'infisso esterno, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, è costituito da una finestra in legno e vetro singolo;
- Le pareti ed il soffitto non risultano tinteggiati;
- L'unità immobiliare risulta distaccata dal servizio di energia e non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto e non è presente alcun tipo di altro impianto;
- L'unità immobiliare, non essendo stata modificata dall'anno di realizzazione, è sprovvista del certificato di abitabilità e del certificato di conformità dell'impianto elettrico e necessita quindi di una verifica ed eventuale modifica dell'impianto ed il rilascio del certificato di conformità o Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto e la redazione e presentazione agli uffici preposti della segnalazione certificata per l'agibilità.

3) Garage al piano 1° sottostrada, descritto al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9 della superficie utile interna netta di mq.17,00 e bagno provvisto di lavello e doccia ma privi delle rubinetterie, della superficie utile interna netta di mq.3,40;

Nel complesso, le finiture interne del garage sono mediocri, quanto per il livello di manutenzione, come di seguito precisato:

- L'unità immobiliare è accessibile tramite una semplice porta in legno tamburato, dalla scala condominiale, senza accesso dall'esterno;



- La pavimentazione del locale principale e del bagno è stata realizzata con piastrelle di ceramica;
- Gli infissi esterni, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sono costituiti da finestra in pvc e vetro singolo all'interno del bagno, mentre per il locale principale, l'infisso è costituito da una finestra in alluminio con vetro singolo;
- La porta del bagno è di tipo a soffietto in pvc, in buono stato di conservazione e manutenzione;
- Le pareti ed i soffitti risultano intonacate a civile ma non tinteggiate e necessita di un ripristino generale degli intonaci, a seguiti di vari lavori edili eseguiti e non completati; Sulla parete esterna del locale principale si rileva umidità di risalita;
- L'unità immobiliare risulta distaccata dai servizi di energia, telefonico, acqua e gas e non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti;
- L'impianto di riscaldamento, risulta realizzato con termosifoni al quale manca la caldaia;
- Non è presente alcun impianto di climatizzazione;
- L'impianto elettrico e di illuminazione è stato realizzato sotto traccia;
- L'impianto idrico e sanitario, come l'impianto di scarico delle acque reflue, sono realizzati sotto traccia;
- Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- Il fabbricato è sprovvisto del collaudo statico della struttura.
- L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di abitabilità e dei certificati di conformità degli impianti idrico, sanitario, elettrico e riscaldamento e necessita quindi di una verifica ed eventuale modifica degli impianti ed il rilascio dei certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza degli impianti e la redazione e presentazione agli uffici preposti della segnalazione certificata per l'agibilità.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' E CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti e le planimetrie catastali, risultano presenti alcune difformità e precisamente:

- L'unità immobiliare, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 16 composta dall'appartamento sito al piano terra rialzato e da un locale pluriuso al piano 1° sottostrada, risulta difforme sia dall'elaborato tecnico allegato alla P.E.126/1966 prot.2334 del 24/09/1966 che dalla planimetria depositata al NCEU il 01/03/1978, si è riscontrata infatti una minore altezza interna del piano terra pari ml.2,83, ed una minore altezza al piano sottostrada pari a ml.2,81 anziché i ml.3,00 riportati nella planimetria catastale; inoltre si rilevano opere di diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento, la chiusura del balcone con struttura fissa in alluminio e vetro ,la realizzazione di una scala a chiocciola in legno di collegamento all'appartamento al piano sottostrada; oltre a quanto sopra, si fa presente che nella planimetria catastale non risulta graficizzata la finestra della camera lato sud, presente nell'elaborato tecnico della pratica edilizia.
- L'unità immobiliare, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 9, risulta difforme sia dall'elaborato tecnico allegato alla P.E.126/1966 prot.2334 del 24/09/1966 che dalla planimetria depositata al NCEU il 15/02/1967, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni relativi alla realizzazione di un servizio igienico e modifiche prospettiche riguardanti la presenza di una finestra nel wc (graficizzata nella planimetria catastale e non nell'elaborato tecnico allegato alla pratica edilizia); si rileva inoltre una diversa altezza del piano, descritta di ml.3,00 nella planimetria catastale, mentre è stata rilevata un'altezza di ml.2,68 nel vano principale ed un'altezza di ml.2,51 nel wc.
- L'unità immobiliare, descritta al NCEU al Foglio n.59 del Comune di Fermo, Particella 365, Subalterno 17, risulta difforme sia dall'elaborato tecnico allegato alla P.E.126/1966 prot.2334 del 24/09/1966 che dalla planimetria depositata al NCEU il 15/02/1967, si riscontra infatti una



diversa altezza del piano, descritta di ml.2,85 nella planimetria catastale, mentre è stata rilevata un'altezza di ml.2,77.

Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizio urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto delle unità immobiliari rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale preposta, si fa presente che per il fabbricato sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili P.E.126/66 prot.1824 del 02/07/1966;
- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili P.E.126/66 prot.2334 del 24/09/1966;
- DIA P.E. 676/2008 del 22/09/2008 per opere di manutenzione straordinaria riguardanti la sostituzione della pavimentazione, il rifacimento dell'impermeabilizzazione e massetto del terrazzo attico;
- SCIA P.E.542/2014 del 07/10/2014 per opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, sostituzione del manto di copertura in eternit con pannello sandwich e ripristino del cornicione.

e sono state depositate le seguenti domande di condono ai sensi della Legge 47/85, riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non ancora integrate e non rilasciate dall'Ufficio Tecnico Comunale:

- Domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 prot. C4447 del 30/09/1986 n° progr.0661558704, integrata con prot.30788 del 01/10/1998;
- Domanda di condono ai sensi della Legge 47/85 prot. C4448 del 27/09/1986 n° progr.0661558502, integrata con prot.24890 del 04/08/1998

Accertato che dalla verifica dello stato di fatto degli immobili sopraccitati con lo stato approvato, emergono delle differenze e constatato che le opere eseguite sono sanabili, necessita quindi avanzare agli uffici comunali l'integrazione delle istanze di condono prot. C 4447 e prot. C 4448 ai sensi della Legge 47/85.

Per quanto riguarda l'agibilità degli immobili, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità o abitabilità e necessita quindi avanzare agli uffici comunali le Segnalazioni Certificate di Agibilità;

Per quanto riguarda la conformità degli impianti, la caldaia non è installata e non sono presenti i certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti, necessita quindi la reinstallazione della caldaia, verifica ed eventuale modifica degli impianti ed il rilascio dei certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza.

Come anticipato, dal raffronto tra le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, le stesse risultano non conformi e necessitano di essere aggiornate tramite la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e necessita quindi della sua redazione e invio al Sistema Informativo della Regione Marche per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici.

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	89,97	x	100 %	=	89,97
BALCONE	4,80	x	25 %	=	1,20



LOCALI AL PS1 COLLEGATI ALL'APPARTAMENTO	24,66	x	60 %	=	14,80
Totale:	119,43				105,97



Soggiorno



Locale al PS1

ACCESSORI:**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 365 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVESTRO BAGLIONI n. 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2019 Pratica n. AP0032753 in atti dal 23/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11286.1/2019)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	5,67	x	20 %	=	1,13
Totale:	5,67				1,13



cantina al PS1

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 365 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: VIA SILVESTRO BAGLIONI n. 23, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/04/2019 Pratica n. AP0032745 in atti dal 23/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11278.1/2019)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE E WC AL PS1	18,75	x	50 %	=	9,38



Totale:	18,75	9,38
----------------	--------------	-------------



Garage al PSI



Wc all'interno del garage al PSI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Polos Immobiliare

Descrizione: Appartamento in Vendita - Riferimento: 113606

Indirizzo: Via Silvestro Baglioni

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 960,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare TEMPOCASA Fermo

Descrizione: Appartamento in Vendita - Riferimento: 354C

Indirizzo: Via Silvestro Baglioni

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 24

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare AVIO FIORAVANTI

Descrizione: Appartamento in Vendita - Riferimento: 30818

Indirizzo: Viale Medaglie d'Oro

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:



Prezzo: 129.000,00 pari a 921,43 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Fermo Casa

Descrizione: Appartamento in Vendita - Riferimento: fm003

Indirizzo: Viale Medaglie d'Oro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 890,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 890,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 993,00

Valore massimo: 1.227,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa sui borsini immobiliari, quotazioni OMI dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e su annunci apparsi in siti delle principali agenzie immobiliari, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In considerazione dello stato manutentivo generale, dell'appetibilità della zona, dell'esposizione del fabbricato, in comparazione con gli immobili osservati, si ritiene congruo attribuire il valore medio unitario al mq di € 950,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,97	x	950,00	=	100.671,50
Valore superficie accessori:	10,51	x	950,00	=	9.984,50
					110.656,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.656,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.656,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto ha adottato un criterio di stima sintetico basato sulla conoscenza dei prezzi medi di mercato pagati per immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo come riferimento il metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile pignorato in riferimento "all'uso



di vendita in zona", che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali da redigere secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), quindi assumendo la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

La stima effettuata tiene conto, oltre che delle caratteristiche dell'immobile, della vetustà, del grado di finitura, della dotazione di servizi, del grado di manutenzione e conservazione nonché della sua posizione ed ubicazione.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Fermo, forniscono valori di mercato al metro quadrato confrontabili con quelli risultanti da un'indagine effettuata dal sottoscritto, presso alcune Agenzie Immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Fermo, agenzie: Fermo, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio delle quotazioni immobiliari pubblicate dal sito Borsino Immobiliare, ed inoltre: Vari siti di pubblicità di agenzie immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,97	10,51	110.656,00	110.656,00
				110.656,00 €	110.656,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerata la consistenza e la distribuzione degli spazi interni, si ritiene che non possa avvenire la divisione del complesso in più lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.206,00**

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 **€. 0,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 13.877,01

Riduzione per arrotondamento: €. 28,99

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 85.300,00

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
Roberto Marmore'

