

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 120/2019

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

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

10 Ottobre 2023

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

PUNTO A)

Quesito:

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.
- 3) Il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato. Nelle cui annotazioni a margine risulta che: con atto in data 28-08-2014 Rep. n. 117797 Raccolta n. 33118 a rogito del notaio Dott. Nazzeno Cappelli dei Distretti Riuniti di Ascoli Piceno e Fermo gli sposi *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** hanno stipulato convenzioni matrimoniali: hanno scelto il regime della separazione dei beni - Data annotazione 04-09-2014. Poiché il matrimonio è avvenuto in data 18-12-1976, è verosimile che i coniugi sono stati in comunione dei beni fino al 28-08-2014. Il Pignoramento è stato comunque notificato ad entrambi i coniugi poiché eseguiti.

PUNTO B)

Quesito:

- 5) Non essendoci terreni, non è stato allegato alcun Certificato di destinazione urbanistica.
- 7) Non vi sono comproprietari di quote indivise.
- 11) I Lotti sono stati formati per gruppi omogenei di immobili adiacenti di stessa tipologia o complementari per il loro utilizzo.



14) In allegato planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

16) In allegato la Perizia privacy elaborata con Tribù Office

1), 2), 3), 4), 6), 7), 8), 9), 10), 12), 13), 15). Risposte e altre informazioni contenute nella Perizia Tribù Office.

NOTE

Nelle Visure Catastali della palazzina, di cui ai Lotti 2-3-4-5, risulta ancora presente un usufrutto nonostante la Sig.ra sia deceduta il 21-07-2008. In pratica non risulta trascritta alcuna successione del De Cuius e non risulta alcun ricongiungimento di usufrutto. Pertanto nella perizia l'esecutata è stata formalmente indicata (per congruenza) come avente la "nuda proprietà", ma la sua quota è stata ovviamente considerata come piena proprietà (1/1). Sono stati comunque calcolati e detratti i costi di aggiornamento delle visure.

Il laboratorio artigianale di cui al Sub 12 era identificato inizialmente al Catasto Urbano al Foglio 3 Particella 341 Subalterno 8 e 11. Successivamente tali Sub hanno subito una variazione in soppressione il 05/02/2015 Pratica n. AP0011083 in atti dal 05/02/2015 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 1731.1/2015), dando origine al Sub 12.

Nell'atto del Pignoramento vengono citati i Sub 8 e 11, mentre la Certificazione notarile riporta correttamente il nuovo Sub 12. Questo implica che nell'atto di Pignoramento è elencato un immobile in più rispetto alla certificazione notarile e allo stato di fatto.

Il Capannone era identificato inizialmente al Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 381 Subalterno 2. Successivamente tale Sub ha subito una variazione in soppressione il 23/06/2010, pratica n. AP0147507, in atti dal 23/06/2010 - variazione della destinazione - laboratorio - Attività artigianale (n.7590.1/2010). Questa variazione ha provocato la soppressione del Sub 2 e costituzione dell'immobile Sub 4, stesso foglio e stessa particella.

Nell'atto di Pignoramento è stato citato il Sub 2, mentre la Certificazione notarile riporta correttamente il nuovo Sub 4

Gli immobili di cui al Sub 7, 9 e 10, soggetti a ristrutturazione conservativa, sono stati demoliti, ma non ancora ricostruiti. Pertanto il loro valore di mercato è stato valutato per quello che attualmente sono, ovvero a delle Aree urbane destinate principalmente al parcheggio auto.

Le scale interne, parte della corte lato Ovest e lato Strada ed il piccolo locale caldaia, sono state considerate come beni comuni a tutti gli immobili della palazzina dei Lotti 2-3-4-5.

La recinzione che delimita il confine sul lato Ovest della corte della palazzina, di cui ai Lotti 2-3-4-5, risulta essere stata spostata impropriamente di circa 2 m verso l'immobile staggio.

Il Capannone industriale di cui al Lotto 1, è stato acquistato dall'esecutata in comunione legale dei beni col coniuge (altra esecutata). Nell'atto notarile di compravendita è però indicato che il bene acquistato non costituisce oggetto della comunione in quanto tale bene era destinato all'esercizio dell'impresa di esso compratore.

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



PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

ALLEGATI

- 1) *CERTIFICATI STATO DI RESIDENZA E STORICO*
- 2) *CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA*
- 3) *ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO*
- 4) *ISPEZIONE IPOTECARIA*
- 5) *VISURA CATASTALE*
- 6) *PLANIMETRIE CATASTALI E DEI LOTTI*
- 7) *CONTRATTO DI LOCAZIONE*
- 8) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)*
- 9) *CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI*
- 10) *VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE*
- 11) *BENI PERIZIATI*

Con osservanza

Fermo, li **25-06-2023**



Ing. Marco Rossetti





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
JULIET S.P.A. (MANDATARIA DI FEDAIA SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. MARCO ROSSETTI

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



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a MONTE URANO VIALE I MAGGIO 38/A, quartiere Fonte Murata, della superficie commerciale di **548,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggito è la porzione ad est di un capannone industriale prefabbricato in buono stato conservativo. Per accedere all'immobile bisogna percorrere una parte di corte interna, lato sud a destra del capannone, transitando necessariamente in altra proprietà di cui al Sub 1. E' possibile accedere sia negli Uffici, tramite la porta, oppure nell'Area produttiva, tramite il portone industriale metallico.

All'interno del capannone si hanno due zone ben definite: gli Uffici e l'Area produttiva. Quest'ultima è caratterizzata da un grande locale, con colonne solo perimetrali e finestre disposte nella parte alta delle pareti. Sul lato opposto all'ingresso vi è un'altra porta che permette di accedere alla corte perimetrale che circonda l'immobile. Il soffitto è molto alto (circa 4,6 m utile e 5 m alle travi) ed è costituito da travi prefabbricate con lucernari. Sul soffitto sono fissate le plafoniere dell'impianto di illuminazione, mentre i termoconvettori per il riscaldamento sono sulle pareti perimetrali. Quasi totalmente dismesso l'impianto d'aria in pressione e aspirazione. Il quadro elettrico è sul lato opposto rispetto all'ingresso principale. Le pareti interne sono tinteggiate di bianco, mentre il pavimento industriale è in cemento.

Gli Uffici occupano invece una parte limitata del capannone e sono alti 2,75 m. Lo spazio sopra gli Uffici, come un soppalco, viene utilizzato come magazzino fino al soffitto.

La zona Uffici, accessibile internamente tramite due porte, è costituita da varie stanze ed un bagno. I bagni e spogliatoi dell'Area produttiva sono adiacenti agli Uffici, ma hanno porte separate. I pavimenti degli uffici e dei bagni sono piastrellati. Tutte le porte verso l'esterno sono metalliche.

Esternamente al capannone staggito vi un piccolo marciapiede ed una corte perimetrale allo stabile. In un angolo c'è anche una piccola tettoia. Una recinzione metallica, compreso il cancello d'ingresso, definiscono il confine con le altre proprietà. Non vi è alcuna scala per accedere al tetto.

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

- foglio 16 particella 381 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.807,78 Euro, indirizzo catastale: VIALE I MAGGIO n. 38/A Piano T
Coerenze: Confina: ad Est con Part. 708; a Sud con Part. 716; a Nord con Part. 95; a Ovest con Sub 1 stessa Particella.

L'immobile era identificato inizialmente al Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 381 Subalterno 2. Successivamente tale Sub ha subito una variazione in soppressione il 23/06/2010, pratica n. AP0147507, in atti dal 23/06/2010 - variazione della destinazione - laboratorio - Attività artigianale (n.7590.1/2010). Questa variazione ha provocato la soppressione del Sub 2 e costituzione dell'immobile Sub 4, stesso foglio e stessa particella.

Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	548,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.614,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.600,00
Data della valutazione:	25/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
All'interno sono stati rimossi quasi tutti i macchinari di produzione, per cui è utilizzato parzialmente solo come magazzino.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile era identificato inizialmente al Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 381 Subalterno 2. Successivamente tale Sub ha subito una variazione in soppressione il 23/06/2010, pratica n. AP0147507, in atti dal 23/06/2010 - variazione della destinazione - laboratorio - Attività artigianale (n.7590.1/2010). Questa variazione di destinazione ha provocato la soppressione del Sub 2 (prima era categoria C3) e costituzione dell'immobile Sub 4 (categoria D7), stesso foglio e stessa particella.

Nell'atto del Pignoramento viene citato il Sub 2, mentre in quello Notarile è correttamente menzionato il Sub 4. Per completezza delle trascrizioni, si rende quindi necessario elencare di seguito sia le formalità e gravami del Sub 2, successivamente soppresso, che del Sub 4.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, registrata il 07/06/2021 .

La formalità è riferita solamente a Sub 2.

ISCRIZIONE del 07/06/2001 - Registro Particolare 739 Registro Generale 3829 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 58183 del 31/05/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 759 del 26/05/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI MUTUO) 2. Iscrizione n. 470 del 18/05/2021

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/12/2023 .

La formalità è riferita solamente a Sub 2.

ISCRIZIONE del 05/12/2003 - Registro Particolare 2229 Registro Generale 10887 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 63659 del 27/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 760 del 26/05/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI



MUTUO)

ipoteca **legale**, registrata il 07/06/2006 .

La formalità è riferita solamente a Sub 2.

ISCRIZIONE del 07/06/2006 - Registro Particolare 1301 Registro Generale 5885 Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO Repertorio 843 del 01/06/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1298 del 30/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca , registrata il 18/05/2021 .

La formalità è riferita solamente a Sub 2 e Sub 4.

ISCRIZIONE del 18/05/2021 - Registro Particolare 470 Registro Generale 4038 Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 58183 del 31/05/2001 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 739 del 2001 Immobili precedenti

ipoteca **legale**, registrata il 26/02/2015 .

La formalità è riferita solamente a Sub 4.

ISCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 168 Registro Generale 1396 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 514/815 del 26/02/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ipoteca , registrata il 27/02/2018 .

La formalità è riferita solamente a Sub 4.

ISCRIZIONE del 27/02/2018 - Registro Particolare 198 Registro Generale 1658 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1068/818 del 27/02/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 .

La formalità è riferita solamente a Sub 2.

TRASCRIZIONE del 03/10/2019 - Registro Particolare 5389 Registro Generale 7425 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1963 del 31/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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:

L'immobile, se pur adibito parzialmente a magazzino, da anni non è più utilizzato come unità produttiva. Gli impianti non sono alimentati.

Non sono stati resi noti eventuali costi in essere di gestione o straordinari.

La centrale del gas di cui al Sub 3 è da considerarsi bene comune non censito con altra proprietà di cui al Sub 1.

Così come indicato nel contratto notarile di acquisto, vi è una servitù di passaggio pedonale, con



qualsiasi mezzo e automezzo, per accedere dal fondo dominante staggiato alla Via pubblica, attraverso una striscia di terra (della larghezza costante di metri 6) che corre lungo il lato sud del fondo servente (di cui al Sub 1).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/06/2010).

Il titolo è riferito solamente a Sub 4.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/06/2010 Pratica n. AP0147507 in atti dal 23/06/2010 LABORATORIO-ATTIVITA' ARTIGIANALE (n. 7590.1/2010).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 26/03/1990).

Il titolo è riferito solamente a Sub 2.

COSTITUZIONE in atti dal 06/05/1991

*** DATO OSCURATO *** (dal 26/03/1990 fino al 23/06/2010).

Il titolo è riferito solamente a Sub 2.

Atto del 26/03/1990 Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSETTI Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 116219 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 632 registrato in data 03/04/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2260.1/1990 in atti dal 25/09/1995

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si elencano le pratiche edilizie ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune a seguito della richiesta di accesso agli atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 305 - 1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opificio artigianale su piano di lottizzazione C.A.M. posto in C.da. Fonte Murata, rilasciata il 01/08/1985.

Concessione n.49, Protocollo n. 611

Concessione edilizia **N. 28 - 1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio ad uso magazzino ed uffici su lottizzazione C.A.M. in località Fonte Murata, rilasciata il 06/03/1989.

Concessione n. 15, Prot. 2527/8689. Collaudo statico del 16/11/1989 Prot. 8152/ 2745

Concessione edilizia **N. 202 - 1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla conc. 15/89. Modifiche interne e esterne per realizzazione di n. 2 laboratori al posto del magazzino., rilasciata il 12/12/1989.

Concessione n. 125 Prot. 13237.

Concessione edilizia **N. 298 - 1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera alla conc. 125/89 per modifiche interne esterne., rilasciata il 24/05/1990.

Concessione n. 54 Prot. 5634

Domanda per ottenere il permesso di Abitabilità e/o Agibilità **N. 2613 - 1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/01/1990 con il n. Prot. 1182 di protocollo, agibilità del 17/03/1990 con il n. Prot. 3133 di protocollo.

Autorizzazione n. 2. pratica n. 202/89 e 28/89. Concessa limitatamente al piano terra porzione lato est.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. In base al P.R.G. vigente del Comune di MONTE URANO (FM), gli immobili ricadono in: ZONA B a PREVALENTE INSEDIAMENTO PRODUTTIVO (Art. 2 D.M. 1444/68) ----- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A. ART. 80 (pag. 82) e ART. 81 (pag. da 83 a 91). In cui: Art. 80 – Tessuto prevalentemente produttivo, di completamento: Per tessuto prevalentemente produttivo si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza delle funzioni produttive (artigianali e industriali), con significative presenze di funzioni residenziali e terziarie (commerciali e di servizio). 1. Tipo di intervento: Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente. 2. Modo d'intervento: Intervento edilizio diretto. 3. Parametri urbanistici ed edilizi: Per interventi di nuova edificazione, IF = 3.00 mc/mq, Hmax = 11.00 ml, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario. Per interventi sull'edilizia esistente: IF = IF esistente. 4. Destinazioni d'uso: - Destinazioni d'uso previste: D2 Secondarie: a) Artigianato produttivo complementare, b) Artigianato produttivo e industria, c) Depositi a cielo aperto. D3 Terziarie: a) Esercizi di vicinato, b) Medie strutture di vendita, d) Commercio all'ingrosso, e) Pubblici esercizi per ristoro, f) Pubblici esercizi per ricezione, g) Studi professionali, i) Magazzini, l) Artigianato di servizio, delle quali le seguenti sono: - Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 30% della SUL totale: D3 Terziarie: b) Medie strutture di vendita, d) Commercio all'ingrosso, e) Pubblici esercizi per ristoro, f) Pubblici esercizi per ricezione, g) Studi professionali, i) Magazzini. 5. Prescrizioni particolari: - Gli spazi destinati alla produzione non potranno avere altezza interna media inferiore a ml. 4.50. - Sono consentite destinazioni commerciali in quantità superiore al 30% "d'uso regolato" e fino al 100% della superficie utile lorda (SUL), a condizione che: - vengano reperiti, all'interno del lotto, parcheggi nella misura del 40% della superficie utile lorda (SUL) a destinazione commerciale eccedente il 30% "d'uso regolato"; Nel computo della SUL si dovrà tener conto della superficie dei locali che risultano fisicamente e/o funzionalmente collegati alla vendita (con esclusione dei locali adibiti unicamente alla produzione); - Negli elaborati di azionamento sono individuate con apposita simbologia (asterisco) le zone per le quali sono esclusivamente ammessi gli usi legati alle attività dei contoterzisti agricoli; per ciascuna di tali zone è fissato un limite di SUL max pari a mq. 800, comprensivi delle SUL esistenti. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di sistemazioni a verde tendenti all'attenuazione dell'impatto visivo ed alla schermatura degli edifici. Art. 81 - Sottozona nel "Tessuto prevalentemente produttivo di completamento" Per gli interventi individuati nel presente articolo valgono le norme generali della zona, contenute nel precedente articolo relativo al "Tessuto prevalentemente produttivo di completamento". Le norme di seguito riportate sono aggiuntive rispetto a quelle generali e prevalgono su di esse ove in contrasto. - Sottozona I2 L'intervento è condizionato ad una sistemazione, con opportuno impianto di essenze arboree e arbustive, dell'area di pertinenza della sottozona produttiva di completamento, verso la limitrofa zona agricola, avente come obiettivo l'attenuazione dell'impatto visivo della nuova edificazione. - Sottozona I3 L'intervento è condizionato ad una sistemazione, con opportuno impianto di essenze arboree e arbustive, dell'area di pertinenza della sottozona produttiva di completamento, verso la limitrofa zona agricola, avente come obiettivo l'attenuazione dell'impatto visivo della nuova edificazione. - Sottozona I6 Gli interventi edilizi e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguiti con tipologie e materiali tradizionali. - Sottozona I8 L'intervento edilizio in quest'area dovrà rispettare le prescrizioni di cui al Parere della Regione Marche Autorità di Bacino Regionale Prot. n. 76483 del 10/02/2011 relativo alla proposta di mitigazione di rischio idraulico di cui all'art. 23 delle NTA del PAI, pervenuto al protocollo dell'Ente il 17/02/2011 al n. 1856. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione dalla quale risulti l'impegno dei proprietari dell'area al rispetto delle prescrizioni di cui al Parere della Regione Marche Autorità di Bacino Regionale di cui sopra (Prot. n. 76483 del 10/02/2011). Parametri urbanistici ed edilizi: IF = IF esistente + max. mc. 4.000, H. max. = 7,15 ml. - Sottozona I10 1. Tipo di intervento e obiettivi: Ampliamenti dei lotti industriali esistenti. L'intervento ha come obiettivi: - l'attenuazione dell'impatto visivo della zona industriale esistente, dalla sottostante piana alluvionale del Tenna; 2. Modo d'intervento: Intervento edilizio diretto. 3. Parametri urbanistici ed edilizi: IF = 30.000 mc/ha H max = 11,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario. 4. Destinazioni d'uso: - Destinazioni d'uso previste: D2 Secondarie: a) Artigianato produttivo complementare, b) Artigianato produttivo e industria, c) Depositi a cielo aperto. D3 Terziarie: a) Esercizi di vicinato, b) Medie strutture di vendita,



d) Commercio all'ingrosso, i) Magazzini, l) Artigianato di servizio, delle quali le seguenti sono - Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 20% della SUL totale D3 Terziarie b) Medie strutture di vendita, d) Commercio all'ingrosso, i) Magazzini. 5. Tipo edilizio: Edifici industriali e ampliamenti degli edifici esistenti 6. Prescrizioni particolari: - La striscia di terreno adiacente l'area agricola, a destinazione parchi e giardini privati, larga ml 9.00, dovrà essere adeguatamente piantumata con alberi d'alto fusto sempre verdi (quercus ilex o pinus pinea) disposti a doppio filare e cespugli, al fine di attenuare l'impatto visivo dei manufatti industriali, dalla sottostante piana alluvionale del Tenna. Detta piantumazione dovrà essere eseguita prima dell'inizio dei lavori. - Le recinzioni dei lotti industriali adiacenti tale spazio non potranno avere la parte eseguita con opere murarie di altezza superiore a ml 1.00; tutta la recinzione dovrà essere opportunamente schermata con opere in verde, da eseguire sullo spazio adiacente l'area agricola. - Gli insediamenti di carattere commerciale, per la parte eccedente il 20% "d'uso regolato" dovranno reperire all'interno del lotto mq 40 di parcheggi, escluse le sedi viarie, ogni mq 100 di superficie utile lorda (SUL). Nel computo della SUL si dovrà tener conto della superficie dei locali che risultano fisicamente e/o funzionalmente collegati alla vendita (con esclusione dei locali adibiti unicamente alla produzione).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile di cui al Sub 2 è stato successivamente soppresso diventando Sub 4. Nell'atto del Pignoramento viene citato il Sub 2, mentre in quello Notarile è correttamente menzionato il Sub 4.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le porte interne di ingresso agli uffici sono due, ma una si trova sul lato lungo 4,2 m. Tra i primi due uffici c'è una porta comunicante.

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

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

Costi di regolarizzazione:

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Negli uffici interni non è indicata la porta del bagno. Le porte di accesso ai primi due uffici sono maggiormente distanti rispetto alla parete.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE URANO VIALE I MAGGIO 38/A, QUARTIERE FONTE MURATA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A



capannone industriale a MONTE URANO VIALE I MAGGIO 38/A, quartiere Fonte Murata, della superficie commerciale di **548,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile staggito è la porzione ad est di un capannone industriale prefabbricato in buono stato conservativo. Per accedere all'immobile bisogna percorrere una parte di corte interna, lato sud a destra del capannone, transitando necessariamente in altra proprietà di cui al Sub 1. E' possibile accedere sia negli Uffici, tramite la porta, oppure nell'Area produttiva, tramite il portone industriale metallico.

All'interno del capannone si hanno due zone ben definite: gli Uffici e l'Area produttiva. Quest'ultima è caratterizzata da un grande locale, con colonne solo perimetrali e finestre disposte nella parte alta delle pareti. Sul lato opposto all'ingresso vi è un'altra porta che permette di accedere alla corte perimetrale che circonda l'immobile. Il soffitto è molto alto (circa 4,6 m utile e 5 m alle travi) ed è costituito da travi prefabbricate con lucernari. Sul soffitto sono fissate le plafoniere dell'impianto di illuminazione, mentre i termoconvettori per il riscaldamento sono sulle pareti perimetrali. Quasi totalmente dismesso l'impianto d'aria in pressione e aspirazione. Il quadro elettrico è sul lato opposto rispetto all'ingresso principale. Le pareti interne sono tinteggiate di bianco, mentre il pavimento industriale è in cemento.

Gli Uffici occupano invece una parte limitata del capannone e sono alti 2,75 m. Lo spazio sopra gli Uffici, come un soppalco, viene utilizzato come magazzino fino al soffitto.

La zona Uffici, accessibile internamente tramite due porte, è costituita da varie stanze ed un bagno. I bagni e spogliatoi dell'Area produttiva sono adiacenti agli Uffici, ma hanno porte separate. I pavimenti degli uffici e dei bagni sono piastrellati. Tutte le porte verso l'esterno sono metalliche.

Esternamente al capannone staggito vi un piccolo marciapiede ed una corte perimetrale allo stabile. In un angolo c'è anche una piccola tettoia. Una recinzione metallica, compreso il cancello d'ingresso, definiscono il confine con le altre proprietà. Non vi è alcuna scala per accedere al tetto.

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

- foglio 16 particella 381 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.807,78 Euro, indirizzo catastale: VIALE I MAGGIO n. 38/A Piano T
Coerenze: Confina: ad Est con Part. 708; a Sud con Part. 716; a Nord con Part. 95; a Ovest con Sub 1 stessa Particella.

L'immobile era identificato inizialmente al Catasto Urbano al Foglio 16 Particella 381 Subalterno 2. Successivamente tale Sub ha subito una variazione in soppressione il 23/06/2010, pratica n. AP0147507, in atti dal 23/06/2010 - variazione della destinazione - laboratorio - Attività artigianale (n.7590.1/2010). Questa variazione ha provocato la soppressione del Sub 2 e costituzione dell'immobile Sub 4, stesso foglio e stessa particella.

Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fermo e Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 13 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 



luminosità:	nella media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione di immobile è dotata di impianti autonomi, anche se attualmente non funzionanti e parzialmente dismessi. Il riscaldamento degli Uffici, con termosifoni, è separato rispetto a quello dell'Area produttiva (con termoconvettori). I vani che ospitano i contatori sono posizionati all'esterno della proprietà e lontano dall'immobile, sul lato strada pubblica.

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

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area produttiva	427,56	x	100 %	=	427,56
Uffici	76,64	x	100 %	=	76,64
Corte perimetrale	440,79	x	10 %	=	44,08
Totale:	944,99				548,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

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

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso abbiamo:

Agenzie immobiliari – capannone industriali/artigianali a Monte Urano - valore medio troncato dei massimi e minimi: **400 €**

Poichè il valore OMI - Capannoni industriali ottimo stato: min 290 € Max 410 €

il valore medio troncato rientra nell'intervallo OMI e possiamo quindi considerarlo accettabile.

Questo valore viene poi moltiplicato per i seguenti coefficienti di merito relativi:

COEFFICIENTI DI MERITO



- 1) stato conservativo e finiture esterne: buono, 0%;
 - 2) stato conservativo e finiture interne: sostanzialmente buono, 0%;
 - 3) livello di piano: Piano Terra, 0%
 - 4) esposizione e luminosità: buona, 0%;
 - 5) impianti autonomi: attualmente non funzionanti 3%;
 - 6) aree di pertinenza: presenti, 0%
 - 7) accesso autoarticolati: accessibile, 0%
- Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 + 0 + 0 + 0 + 3 + 0 + 0 = 100 + 3 = 103 = 103\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $400 \times 1,03 = 412 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite e del loro stato conservativo, degli impianti, delle Certificazioni compresa quella energetica, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base dell'edificio (area produzione e uffici): 412 €/mq.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	548,28	x	412,00	=	225.890,95
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 225.890,95
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 225.890,95
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Monte Urano, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato 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	capannone industriale	548,28	0,00	225.890,95	225.890,95
				225.890,95 €	225.890,95 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerando la finalità di utilizzo, poichè vi è una sola via di transito di accesso, l'immobile è da considerarsi indivisibile.

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€ 6.776,73
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.614,22

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 14,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 215.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48 - 50, della superficie commerciale di **105,42** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterza, più una soffitta e una cantina seminterrata. Non vi è ascensore. Per accedere ai vari piani si può utilizzare la scala interna sul lato ovest (n. civico 50). L'appartamento al Piano Terra, ad eccezione di tutti gli altri, ha la porta d'accesso anche sul lato strada (n. civico 48). Entrando da questo accesso, si ha un corridoio molto stretto che permette di accedere ad un ampio studio utilizzato però come camera. Ci sono poi due porte che permettono a loro volta di andare rispettivamente alla tromba delle scale e alla parte restante dell'appartamento. Qui si ha un altro piccolo corridoio dal quale si accede: ad una piccola camera con bagno interno; cucina e camera. In fondo al corridoio ci sono due scale: una conduce alla Cantina (Piano S1) e l'altra è utilizzata come piccola dispensa. L'appartamento ha le pareti tinteggiate e i pavimenti prevalentemente piastrellati. Lo stato conservativo è mediocre e scarse le finiture. Gli infissi sono in legno. Le serrande sono in pvc. Le pareti esterne del PT sono in mattoni faccia a vista sul lato strada. Sul lato nord manca invece l'intonaco esterno.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano T
Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 7; a Nord con il Sub 9 e Sub12; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con la corte e poi Via S.Maria Apparente; superiormente con il Sub 4; inferiormente con il piano S1 di cui al Sub12.
La cantina di cui al Piano S1, adiacente al locale seminterrato del Laboratorio, non risulta essere stata accatastata verosimilmente a seguito delle ultime attività di ristrutturazione non completate.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 1994.

B laboratorio artigianale a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48 - 50, della superficie commerciale di **20,30** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterza, più una soffitta e una cantina seminterrata. Il Laboratorio è stato di fatto ricavato da una stanza dell'Appartamento al Piano Terra di cui al Sub 3. L'ingresso si trova al Piano Terra sul lato nord-ovest della corte ed è senza n. civico. Il Laboratorio si sviluppa su due piani: Piano Terra e Piano S1. All'interno si ha un'unica stanza comunicante con l'Appartamento al PT tramite una piccola porta. Nel locale doveva essere prevista una scala a chicciola per accedere al piano seminterrato, ma questa non è stata realizzata. Per cui, per accedere al Piano S1, occorre entrare nell'appartamento adiacente. Nel Piano S1 era previsto un bagno mai realizzato. Il locale principale del Laboratorio ha le pareti tinteggiate e i pavimenti piastrellati, l'unica finestra si trova sopra il portoncino d'ingresso in legno. Il Piano Seminterrato è praticamente equivalente ad una cantina tutta da risanare e ristrutturare. Lo stato conservativo è mediocre e scarse le finiture.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 71,27 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE Piano T-S1



Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 3; a Nord con il Sub 9; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con il Sub 3; superiormente con il Sub 4.

L'immobile di cui al Sub 12 era identificato inizialmente al Catasto Urbano al Foglio 3 Particella 341 Subalterno 8 e 11. Successivamente tali Sub hanno subito una variazione in soppressione il 05/02/2015 Pratica n. AP0011083 in atti dal 05/02/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1731.1/2015). Nell'atto del Pignoramento vengono citati i Sub 8 e 11, mentre in quello Notarile è correttamente menzionato il Sub 12.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.655,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.600,00
Data della valutazione:	25/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo di locazione ad uso abitativo L1 (4+4), stipulato il 06/10/2015, con scadenza il 05/10/2019, registrato il 06/10/2015 a DPFM UT FERMO ai nn. 3T - 2688 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3000 Euro. Il Contratto ad uso abitativo è riferito al solo Sub 3 del Piano Terra. Tale Contratto è stato inizialmente stipulato in data antecedente il pignoramento, ma il rinnovo è successivo a tale data. Il Conduttore occupa anche il Laboratorio, di cui al Sub 12, ma senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile di cui al Sub 12 era identificato inizialmente al Catasto Urbano al Foglio 3 Particella 341 Subalterno 8 e 11. Successivamente tali Sub hanno subito una variazione in soppressione il 05/02/2015 Pratica n. AP0011083 in atti dal 05/02/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1731.1/2015).

Nell'atto del Pignoramento vengono citati i Sub 8 e 11, mentre in quello Notarile è correttamente menzionato il Sub 12.

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, registrata il 30/04/2009 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 782 Registro Generale 3687 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Repertorio 20806/6001 del 28/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 .

TRASCRIZIONE del 03/10/2019 - Registro Particolare 5389 Registro Generale 7425 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1963 del 31/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Non sono state comunicate le spese ordinarie di gestione dell'immobile poichè non è gestito come condominio in quanto appartenente ad un unico proprietario.

Le pareti esterne della palazzina, principalmente sul lato Nord ed Est, necessitano di ristrutturazione.

Anche il tetto, nel quale si hanno evidenti infiltrazioni d'acqua piovana, presenta delle fessurazioni sul colmo e necessita di ristrutturazione.

I contatori degli impianti e locale caldaia si trovano all'esterno nelle aree urbane Sub7 e Sub9. Il contatore elettrico si trova all'interno dell'Appartamento di cui al Sub3.

I seguenti beni sono da considerarsi comuni ai tre appartamenti: le Scale interne sul lato Ovest, parte della corte esterna sul lato Ovest (senza Sub il cui confine è spostato di circa 2 m), corte sul lato strada, piccolo locale caldaia sul lato Nord.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anche se da Visura Catastale la proprietaria risulta avere la nuda proprietà dell'immobile, l'usufruttuaria è deceduta in data 21/07/2008. Non risulta però trascritta alcuna successione del De Cuius e non risulta nessuna ricongiungimento di usufrutto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà (dal 23/03/1999).



Il titolo è riferito solamente a SUB 3 (PT)..

Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la presente proprietaria risulta avere catastalmente la nuda proprietà da Visura catastale, in realtà ha la piena proprietà dal 21/07/2008 a seguito del decesso dell'usufruttuaria.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà (dal 05/02/2015).

Il titolo è riferito solamente a SUB 12 (Laboratorio) originato dalla soppressione del Sub 8 e 11. VARIAZIONE del 05/02/2015 Pratica n. AP0011083 in atti dal 05/02/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1731.1/2015) Anche se la presente proprietaria risulta avere catastalmente la nuda proprietà da Visura catastale, in realtà ha la piena proprietà dal 21/07/2008 a seguito del decesso dell'usufruttuaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 (dal 28/06/1994 fino al 16/06/1997).

Il titolo è riferito solamente a SUB 3 (PT), 8, 11. In cui Sub 8 e 11 hanno poi dato origine al Sub 12 del Laboratorio.

VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a SUB 3 (PT), 8, 11. In cui Sub 8 e 11 hanno poi dato origine al Sub 12 del Laboratorio.

VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a SUB 3 (PT), 8, 11. In cui Sub 8 e 11 hanno poi dato origine al Sub 12 del Laboratorio.

VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a SUB 3 (PT), 8, 11. In cui Sub 8 e 11 hanno poi dato origine al Sub 12 del Laboratorio.

VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 16/06/1997 fino al 23/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a SUB 3 (PT), 8, 11. In cui Sub 8 e 11 hanno poi dato origine al Sub 12 del Laboratorio.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/06/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO FILENI Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 97474 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2241 registrato in data 13/11/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 7393.1/1997 in atti dal 08/04/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 (dal 16/06/1997 fino al 23/03/1999).

Il titolo è riferito solamente a SUB 3 (PT), 8, 11. In cui Sub 8 e 11 hanno poi dato origine al Sub 12 del Laboratorio.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/06/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO FILENI Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 97474 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2241 registrato in data 13/11/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 7393.1/1997 in atti dal 08/04/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 23/03/1999 fino al 05/02/2015).

Il titolo è riferito solamente a SUB 8 e 11. In cui Sub 8 e 11 hanno poi dato origine al Sub 12 del Laboratorio.

Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la



presente proprietaria risulta ancora attiva da Visura catastale, in realtà è deceduta il 21/07/2008.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà (dal 23/03/1999 fino al 05/02/2015).
Il titolo è riferito solamente a SUB 8 e 11. In cui Sub 8 e 11 hanno poi dato origine al Sub 12 del Laboratorio.

Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la presente proprietaria risulta avere catastalmente la nuda proprietà da Visura catastale, in realtà ha la piena proprietà dal 21/07/2008 a seguito del decesso dell'usufruttuaria.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 23/03/1999 fino al 21/07/2008).
Il titolo è riferito solamente a SUB 3 (PT)..

Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la presente proprietaria risulta ancora attiva da Visura catastale, in realtà è deceduta il 21/07/2008.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 05/02/2015 fino al 21/07/2008).
Il titolo è riferito solamente a SUB 12 (Laboratorio) originato dalla soppressione del Sub 8 e 11.
VARIAZIONE del 05/02/2015 Pratica n. AP0011083 in atti dal 05/02/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1731.1/2015). Anche se la presente proprietaria risulta ancora attiva da Visura catastale, in realtà è deceduta il 21/07/2008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **17/1951**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciata il 09/01/1952, agibilità del 02/01/1957.

Il titolo è riferito solamente a Piano S1, Piano Terra, Piano Primo .

Agibilità/Abitabilità limitata al Piano Terra e Piano 1

Licenza edilizia N. **173/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di sopraelevazione, rilasciata il 18/03/1963 con il n. Prot 192 di protocollo.

La domanda per ottenere il permesso di Abitabilità è stata presentata al Comune in data 14-05-1964, con NULLA OSTA dell'Ufficiale Sanitario a seguito di sopralluogo. In ogni caso vale la regola del silenzio assenso.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **367/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di: cantina al Piano S1, Tettoia esterna lato Est del Piano T, Magazzino esterno lato Nord del Piano T, Magazzino esterno lato Ovest del Piano T. Inoltre ,condono di tutte le variazioni prospettiche apportate al fabbricato., presentata il 11/07/1994, rilasciata il 21/05/1998 con il n. Prot. 7184 di protocollo

Denuncia inizio attività (Art.22 e 23 DPR 380 del 2001) N. **104/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo Piano 1 e accessori, presentata il 24/08/2009 con il n. 10793 di protocollo.

Comunicazione inizio lavori del 24/09/2009.

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **138/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo di una porzione di fabbricato a completamento della D.I.A. presentata il 24/08/2009, presentata il 24/08/2012 con il n. Prot 0009120 di protocollo

Denuncia inizio attività (Art.22 e 23 DPR 380 del 2001) N. **121/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia su immobile di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso su porzione di Piano T e diversa distribuzione delle unità immobiliari.,



presentata il 24/09/2014 con il n. 0010955 di protocollo.

Parere favorevole, al rilascio del Permesso a costruire in oggetto, da parte di ASUR Dipartimento di Prevenzione. Manca la comunicazione di fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. In base al P.R.G. vigente del Comune di MONTE URANO (FM), gli immobili ricadono in: ZONA B (Art. 2 D.M. 1444/68) - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO ----- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A. ART. 71 (pag. 82) e ART. 72 (pag. da 83 a 91). In cui: Art. 71 – “Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento”. Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. Art. 72 - Sottozone nel "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento". Per gli interventi individuati nel presente articolo valgono le norme generali della zona, contenute nel precedente articolo relativo al "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale del Laboratorio (Piano T-S1), ovvero il Sub12, non è indicato nell'atto di Pignoramento, ma solo nella Relazione Notarile. Questo perchè nel Pignoramento sono indicati i due subalterni, Sub 8 e 11, che sono stati soppressi dando poi origine al Sub 12.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Piano Terra Sub3: La larghezza dei locali verso il lato Est è di 3,80 m e non 4,00 m. - Laboratorio al Piano Terra e parte del Piano S1 (Sub 12): Presenza di una porta di comunicazione con l'Appartamento al Piano Terra. Nel Piano S1 non è presente il bagno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria di opere edilizie abusive

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella Visura risulta ancora l'usufruttuaria. Inoltre: - Piano Terra Sub3: La planimetria catastale non risulta aggiornata allo stato attuale. In particolare: differente destinazione dei locali; chiusa la porta tra cucina e retro; magazzino diviso in studio e bagno. Inoltre la Cantina al PS1, che ha l'accesso dal Piano Terra, non risulta indicata catastalmente. - Laboratorio al Piano Terra e parte del Piano S1 (Sub 12): La planimetria catastale non risulta aggiornata allo stato attuale. In particolare: manca la porta di collegamento con l'Appartamento al PT; non è presente alcun bagno al Piano S1 e tantomeno la Scala a chiocciola.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle Planimetrie Catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento visura e planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 48 - 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48 - 50, della superficie commerciale di **105,42** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterza, più una soffitta e una cantina seminterrata. Non vi è ascensore. Per accedere ai vari piani si può utilizzare la scala interna sul lato ovest (n. civico 50). L'appartamento al Piano Terra, ad eccezione di tutti gli altri, ha la porta d'accesso anche sul lato strada (n. civico 48). Entrando da questo accesso, si ha un corridoio molto stretto che permette di accedere ad un ampio studio utilizzato però come camera. Ci sono poi due porte che permettono a loro volta di andare rispettivamente alla tromba delle scale e alla parte restante dell'appartamento. Qui si ha un altro piccolo corridoio dal quale si accede: ad una piccola camera con bagno interno; cucina e camera. In fondo al corridoio ci sono due scale: una conduce alla Cantina (Piano S1) e l'altra è utilizzata come piccola dispensa. L'appartamento ha le pareti tinteggiate e i pavimenti prevalentemente piastrellati. Lo stato conservativo è mediocre e scarse le finiture. Gli infissi sono in legno. Le serrande sono in pvc. Le pareti esterne del PT sono in mattoni faccia a vista sul lato strada. Sul lato nord manca invece l'intonaco esterno.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano T
Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 7; a Nord con il Sub 9 e Sub12; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con la corte e poi Via S.Maria Apparente; superiormente con il Sub 4; inferiormente con il piano S1 di cui al Sub12.
La cantina di cui al Piano S1, adiacente al locale seminterrato del Laboratorio, non risulta essere stata accatastata verosimilmente a seguito delle ultime attività di ristrutturazione non completate.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata di impianti autonomi: elettrico e idrico. L'impianto di riscaldamento non è funzionante poichè non ha caldaia (predisposizione sul lato nord), inoltre non è presente contatore del gas metano autonomo.

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

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Terra	103,38	x	100 %	=	103,38
Cantina Piano Seminterrato	10,20	x	20 %	=	2,04
Totale:	113,58				105,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

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

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso abbiamo:

Agenzie immobiliari – appartamenti in zona residenziale a Monte Urano - valore medio troncato dei massimi e minimi: 804 €

Poichè il valore OMI - Abitazione civile normale: min 800 € Max 1100 €

il valore medio troncato rientra nell'intervallo OMI e possiamo quindi considerarlo accettabile.

Questo valore viene poi moltiplicato per i coefficienti di merito relativi sia alle caratteristiche della palazzina (che è datata e necessita di ristrutturazione della facciata Nord, Est, tetto), che di ogni singolo immobile staggito.

COEFFICIENTI DI MERITO

- 1) stato conservativo e finiture esterne: da ristrutturare (facciata Nord, Est, tetto), -10%;
- 2) stato conservativo e finiture interne: da ristrutturare, -10%;



- 3) livello di piano: Piano Terra, -10%
 4) esposizione e vista: mista e prevalentemente interna, -3%;
 5) impianti: non del tutto autonomi e presenti -2%;
 Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 10 - 10 - 10 - 3 - 2 = 100 - 35 = 65 = 65\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $804 \times 0,65 = 522,6 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite e del loro stato conservativo, degli impianti, delle Certificazioni compresa quella energetica, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base dell'edificio: 523 €/mq.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $105,42 \times 523,00 = 55.134,66$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.134,66**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.134,66**

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 48 - 50

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48 - 50, della superficie commerciale di **20,30** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterra, più una soffitta e una cantina seminterrata. Il Laboratorio è stato di fatto ricavato da una stanza dell'Appartamento al Piano Terra di cui al Sub 3. L'ingresso si trova al Piano Terra sul lato nord-ovest della corte ed è senza n. civico. Il Laboratorio si sviluppa su due piani: Piano Terra e Piano S1. All'interno si ha un'unica stanza comunicante con l'Appartamento al PT tramite una piccola porta. Nel locale doveva essere prevista una scala a chicciole per accedere al piano seminterrato, ma questa non è stata realizzata. Per cui, per accedere al Piano S1, occorre entrare nell'appartamento adiacente. Nel Piano S1 era previsto un bagno mai realizzato. Il locale principale del Laboratorio ha le pareti tinteggiate e i pavimenti piastrellati, l'unica finestra si trova sopra il portoncino d'ingresso in legno. Il Piano Seminterrato è praticamente equivalente ad una cantina tutta da risanare e ristrutturare. Lo stato conservativo è mediocre e scarse le finiture.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 71,27 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE Piano T-S1
 Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 3; a Nord con il Sub 9; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con il Sub 3; superiormente con il Sub 4.
 L'immobile di cui al Sub 12 era identificato inizialmente al Catasto Urbano al Foglio 3 Particella 341 Subalterno 8 e 11. Successivamente tali Sub hanno subito una variazione in



soppressione il 05/02/2015 Pratica n. AP0011083 in atti dal 05/02/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 1731.1/2015). Nell'atto del Pignoramento vengono citati i Sub 8 e 11, mentre in quello Notarile è correttamente menzionato il Sub 12.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Laboratorio ha impianto elettrico autonomo, ma con contatore elettrico comune all'Appartamento di cui al Piano Terra. Il riscaldamento non è funzionante poichè non ha caldaia (predisposizione sul lato nord), inoltre non è presente contatore del gas metano autonomo.

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

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Laboratorio artigianale: locale al Piano Terra	19,14	x	100 %	=	19,14
Laboratorio artigianale: locale al Piano Seminterrato S1	5,80	x	20 %	=	1,16
Totale:	24,94				20,30

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

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

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso, vista la particolarità del Laboratorio, ricavato di fatto da una stanza dell'Appartamento al Piano Terra, utilizziamo il valore OMI.

Poichè il valore OMI - Laboratori Normali: min 530 € Max 690 €, si ha il valore medio: **610 €**

Questo valore viene poi moltiplicato per i coefficienti di merito relativi sia alle caratteristiche della palazzina (che è datata e necessita di ristrutturazione della facciata Nord, Est, tetto), che di ogni singolo immobile staggito.

COEFFICIENTI DI MERITO

- 1) stato conservativo e finiture esterne: da ristrutturare (facciata Nord, Est, tetto), -10%;
- 2) stato conservativo e finiture interne: da ristrutturare, -10%;
- 3) livello di piano: Piano Terra, -10%
- 4) esposizione e vista: mista e prevalentemente interna, -5%;
- 5) impianti: non del tutto autonomi -2%;

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 10 - 10 - 10 - 5 - 2 = 100 - 37 = 63 = 63\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $610 \times 0,63 = 384,3 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite e del loro stato conservativo, degli impianti, delle Certificazioni compresa quella energetica, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base dell'edificio: 385 €/mq.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,30	x	385,00	=	7.815,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.815,50
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.815,50
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Monte Urano, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato 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	appartamento	105,42	0,00	55.134,66	55.134,66
B	laboratorio artigianale	20,30	0,00	7.815,50	7.815,50
				62.950,16 €	62.950,16 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 6.295,02
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.655,14

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 55,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48 - 50, della superficie commerciale di **125,34** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterra, più una soffitta e una cantina seminterrata. Non vi è ascensore. L'Appartamento al Piano Primo ha l'accesso attraverso le scale interne sul lato ovest (n. civico 50). L'ingresso permette di entrare nella zona giorno costituita dalla sala, da un ampio corridoio e dalla cucina. La zona notte, alla quale si accede da una porta sul corridoio, è costituita invece da due camere e due bagni. Sul lato strada, a sud, c'è anche un piccolo balcone. L'appartamento ha le pareti tinteggiate e i pavimenti prevalentemente in parquet e piastrelle. Lo stato conservativo è buono, così come le finiture. Gli infissi sono in legno con doppio vetro. Le serrande sono in pvc. Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate, ma necessitano comunque di ristrutturazione principalmente sul lato Nord e Ovest.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano 1
Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 7; a Nord con il Sub 9 e Sub12; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con la corte e poi Via S.Maria Apparente; superiormente con Piano 2 di cui al Sub 5; inferiormente con il piano T e Laboratorio rispettivamente Sub3 e Sub12.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.550,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.500,00
Data della valutazione:	25/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

I debitori occupano sia l'Appartamento al Piano 1 che al Piano 2. Anche la figlia, insieme alla propria famiglia, convive con i genitori esecutati.



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, registrata il 30/04/2009 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 782 Registro Generale 3687 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Repertorio 20806/6001 del 28/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 .

TRASCRIZIONE del 03/10/2019 - Registro Particolare 5389 Registro Generale 7425 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1963 del 31/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non sono state comunicate le spese ordinarie di gestione dell'immobile poichè non è gestito come condominio in quanto appartenente ad un unico proprietario.

Le pareti esterne della palazzina, principalmente sul lato Nord ed Est, necessitano di ristrutturazione.

Anche il tetto, nel quale si hanno evidenti infiltrazioni d'acqua piovana, presenta delle fessurazioni sul colmo e necessita di ristrutturazione.

I contatori degli impianti e locale caldaia si trovano all'esterno nelle aree urbane Sub7 e Sub9. Il contatore elettrico si trova all'interno dell'Appartamento di cui al Sub3.

I seguenti beni sono da considerarsi comuni ai tre appartamenti: le Scale interne sul lato Ovest, parte della corte esterna sul lato Ovest (senza Sub il cui confine è spostato di circa 2 m), corte sul lato strada, piccolo locale caldaia sul lato Nord.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anche se da Visura Catastale la proprietaria risulta avere la nuda proprietà dell'immobile, l'usufruttuaria è deceduta in data 21/07/2008. Non risulta però trascritta alcuna successione del De Cuius e non risulta nessun ricongiungimento di usufrutto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà (dal 23/03/1999).
Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la presente proprietaria risulta avere catastalmente la nuda proprietà da Visura catastale, in realtà ha la piena proprietà dal 21/07/2008 a seguito del decesso dell'usufruttuaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 (dal 28/06/1994 fino al 16/06/1997).
VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).
VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).
VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).
VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 16/06/1997 fino al 23/03/1999).
TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/06/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO FILENI Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 97474 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2241 registrato in data 13/11/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 7393.1/1997 in atti dal 08/04/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 (dal 16/06/1997 fino al 23/03/1999).
TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/06/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO FILENI Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 97474 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2241 registrato in data 13/11/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 7393.1/1997 in atti dal 08/04/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 23/03/1999 fino al 21/07/2008).
Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la presente proprietaria risulta ancora attiva da Visura catastale, in realtà è deceduta il 21/07/2008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **17/1951**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciata il 09/01/1952, agibilità del 02/01/1957.



Il titolo è riferito solamente a Piano S1, Piano Terra, Piano Primo .
Agibilità/Abitabilità limitata al Piano Terra e Piano 1

Licenza edilizia N. **173/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di sopraelevazione, rilasciata il 18/03/1963 con il n. Prot 192 di protocollo.

La domanda per ottenere il permesso di Abitabilità è stata presentata al Comune in data 14-05-1964, con NULLA OSTA dell'Ufficiale Sanitario a seguito di sopralluogo. In ogni caso vale la regola del silenzio assenso.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **367/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di: cantina al Piano S1, Tettoia esterna lato Est del Piano T, Magazzino esterno lato Nord del Piano T, Magazzino esterno lato Ovest del Piano T. Inoltre ,condono di tutte le variazioni prospettiche apportate al fabbricato., presentata il 11/07/1994, rilasciata il 21/05/1998 con il n. Prot. 7184 di protocollo

Denuncia inizio attività (Art.22 e 23 DPR 380 del 2001) N. **104/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo Piano 1 e accessori, presentata il 24/08/2009 con il n. 10793 di protocollo.

Comunicazione inizio lavori del 24/09/2009.

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **138/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo di una porzione di fabbricato a completamento della D.I.A. presentata il 24/08/2009, presentata il 24/08/2012 con il n. Prot 0009120 di protocollo

Denuncia inizio attività (Art.22 e 23 DPR 380 del 2001) N. **121/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia su immobile di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso su porzione di Piano T e diversa distribuzione delle unità immobiliari., presentata il 24/09/2014 con il n. 0010955 di protocollo.

Parere favorevole, al rilascio del Permesso a costruire in oggetto, da parte di ASUR Dipartimento di Prevenzione. Manca la comunicazione di fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. In base al P.R.G. vigente del Comune di MONTE URANO (FM), gli immobili ricadono in: ZONA B (Art. 2 D.M. 1444/68) - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO ----- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A. ART. 71 (pag. 82) e ART. 72 (pag. da 83 a 91). In cui: Art. 71 – “Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento”. Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. Art. 72 - Sottozona nel "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento". Per gli interventi individuati nel presente articolo valgono le norme generali della zona, contenute nel precedente articolo relativo al "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella Visura risulta ancora l'usufruttuaria. Inoltre la planimetria catastale non risulta aggiornata allo stato attuale. In particolare: differente destinazione dei locali; chiusa la porta tra camera, cucina e corridoio; ridotto lo studio e convertito in bagno; porta d'ingresso spostata; spostata la porta del bagno.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della Visura e della Planimetrie Catastali. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento visura e planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 48 - 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48 - 50, della superficie commerciale di **125,34** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterra, più una soffitta e una cantina seminterrata. Non vi è ascensore. L'Appartamento al Piano Primo ha l'accesso attraverso le scale interne sul lato ovest (n. civico 50). L'ingresso permette di entrare nella zona giorno costituita dalla sala, da un ampio corridoio e dalla cucina. La zona notte, alla quale si accede da una porta sul corridoio, è costituita invece da due camere e due bagni. Sul lato strada, a sud, c'è anche un piccolo balcone. L'appartamento ha le pareti tinteggiate e i pavimenti prevalentemente in parquet e piastrelle. Lo stato conservativo è buono, così come le finiture. Gli infissi sono in legno con doppio vetro. Le serrande sono in pvc. Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate, ma necessitano comunque di ristrutturazione principalmente sul lato Nord e Ovest.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano 1
Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 7; a Nord con il Sub 9 e Sub12; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con la corte e poi Via S.Maria Apparente; superiormente con Piano 2 di cui al Sub 5; inferiormente con il piano T e Laboratorio rispettivamente Sub3 e Sub12.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata di impianti autonomi, con contatori comuni principalmente con l'Appartamento al Piano 2.

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

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Primo	124,48	x	100 %	=	124,48
Balconcino	3,45	x	25 %	=	0,86
Totale:	127,93				125,34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

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

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso abbiamo:

Agenzie immobiliari – appartamenti in zona residenziale a Monte Urano - valore medio troncato dei massimi e minimi: **804 €**

Poichè il valore OMI - Abitazione civile normale: min 800 € Max 1100 €

il valore medio troncato rientra nell'intervallo OMI e possiamo quindi considerarlo accettabile.

Questo valore viene poi moltiplicato per i coefficienti di merito relativi sia alle caratteristiche della palazzina (che è datata e necessita di ristrutturazione della facciata Nord, Est, tetto), che di ogni singolo immobile staggito.



COEFFICIENTI DI MERITO

- 1) stato conservativo e finiture esterne: da ristrutturare (facciata Nord, Est, tetto), -10%;
- 2) stato conservativo e finiture interne: quasi totalmente in buono stato -1%;
- 3) livello di piano: Piano Primo, -10%
- 4) esposizione e vista: mista 0%;
- 5) impianti: non del tutto autonomi +2%;

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 10 - 1 - 10 + 0 + 2 = 100 - 19 = 81 = 81\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $804 \times 0,81 = 651,24 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite e del loro stato conservativo, degli impianti, delle Certificazioni compresa quella energetica, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base dell'edificio: 652 €/mq .

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,34	x	652,00	=	81.723,31
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 81.723,31**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 81.723,31**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Monte Urano, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato 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	appartamento	125,34	0,00	81.723,31	81.723,31
				81.723,31 €	81.723,31 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 8.172,33
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.550,98

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 50,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48-50, della superficie commerciale di **125,34** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterra, più una soffitta e una cantina seminterrata. Non vi è ascensore. L'Appartamento al Piano Secondo ha l'accesso attraverso le scale interne sul lato ovest (n. civico 50). L'ingresso permette di entrare nel corridoio centrale, dal quale si accede in tutte le stanze. L'Appartamento ha un salotto, un tinello, una cucina, due camere ed un bagno. Sul lato strada, a sud, c'è anche un piccolo balcone. L'appartamento ha le pareti tinteggiate e i pavimenti prevalentemente piastrellati. Lo stato conservativo non è buono, così come le finiture. Infatti sono presenti numerose macchie di umidità e muffa. Gli infissi sono in legno. Le serrande sono in pvc. Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate, ma necessitano comunque di ristrutturazione principalmente sul lato Nord e Ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 341 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano 2
Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 7; a Nord con il Sub 9 e Sub12; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con la corte e poi Via S.Maria Apparente; superiormente con il sottotetto al Piano 3 di cui al Sub 6; inferiormente con il Piano 1 Sub4.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

B sottotetto non abitabile a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48-50, della superficie commerciale di **14,89** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterra, più una soffitta e una cantina seminterrata. Non vi è ascensore. La soffitta, che si trova al Piano Terzo, ha l'accesso attraverso le scale interne sul lato ovest (n. civico 50). Dal pianerottolo si può accedere a tre zone ben distinte: due sono laterali ed una centrale. Quelle laterali sono piccole e basse mentre quella centrale, nella quale c'è anche un caminetto e una finestra ad Est, è alta circa 2,4 m in colmo. Sono presenti tre piccole finestre sul lato Sud e una sul lato Nord. Internamente il sottotetto è grezzo, ovvero senza intonaci e finiture. Nelle travi del tetto sono evidenti le infiltrazioni di acqua piovana, mentre sul colmo ci sono delle fessurazioni orizzontali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 341 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 103 mq, rendita 244,70 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano 3
Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 7; a Nord con il Sub 9 e Sub12; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con la corte e poi Via S.Maria Apparente; inferiormente con il Piano 2 Sub5.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.513,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.500,00
Data della valutazione:	25/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. I debitori occupano sia l'Appartamento al Piano 1 che al Piano 2. Anche la figlia, insieme alla propria famiglia, convive con i genitori esecutati.

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, registrata il 30/04/2009 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 782 Registro Generale 3687 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Repertorio 20806/6001 del 28/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 .

TRASCRIZIONE del 03/10/2019 - Registro Particolare 5389 Registro Generale 7425 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1963 del 31/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Non sono state comunicate le spese ordinarie di gestione dell'immobile poichè non è gestito come condominio in quanto appartenente ad un unico proprietario.

Le pareti esterne della palazzina, principalmente sul lato Nord ed Est, necessitano di ristrutturazione.

Anche il tetto, nel quale si hanno evidenti infiltrazioni d'acqua piovana, presenta delle fessurazioni sul colmo e necessita di ristrutturazione.

I contatori degli impianti e locale caldaia si trovano all'esterno nelle aree urbane Sub7 e Sub9. Il contatore elettrico si trova all'interno dell'Appartamento di cui al Sub3.

I seguenti beni sono da considerarsi comuni ai tre appartamenti: le Scale interne sul lato Ovest, parte della corte esterna sul lato Ovest (senza Sub il cui confine è spostato di circa 2 m), corte sul lato strada, piccolo locale caldaia sul lato Nord.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anche se da Visura Catastale la proprietaria risulta avere la nuda proprietà dell'immobile, l'usufruttuaria è deceduta in data 21/07/2008. Non risulta però trascritta alcuna successione del De Cuius e non risulta nessun ricongiungimento di usufrutto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà (dal 23/03/1999).

Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la presente proprietaria risulta avere catastalmente la nuda proprietà da Visura catastale, in realtà ha la piena proprietà dal 21/07/2008 a seguito del decesso dell'usufruttuaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 (dal 28/06/1994 fino al 16/06/1997).

VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).

VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).

VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).

VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 16/06/1997 fino al 23/03/1999).

TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/06/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO FILENI Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 97474 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2241 registrato in data 13/11/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 7393.1/1997 in atti dal 08/04/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 (dal 16/06/1997 fino al 23/03/1999).

TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/06/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO FILENI Sede PORTO SAN



GIORGIO (FM) Repertorio n. 97474 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2241 registrato in data 13/11/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 7393.1/1997 in atti dal 08/04/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 23/03/1999 fino al 21/07/2008).
Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la presente proprietaria risulta ancora attiva da Visura catastale, in realtà è deceduta il 21/07/2008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **17/1951**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciata il 09/01/1952, agibilità del 02/01/1957.

Il titolo è riferito solamente a Piano S1, Piano Terra, Piano Primo .

Agibilità/Abitabilità limitata al Piano Terra e Piano 1

Licenza edilizia N. **173/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di sopraelevazione, rilasciata il 18/03/1963 con il n. Prot 192 di protocollo.

La domanda per ottenere il permesso di Abitabilità è stata presentata al Comune in data 14-05-1964, con NULLA OSTA dell'Ufficiale Sanitario a seguito di sopralluogo. In ogni caso vale la regola del silenzio assenso.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **367/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di: cantina al Piano S1, Tettoia esterna lato Est del Piano T, Magazzino esterno lato Nord del Piano T, Magazzino esterno lato Ovest del Piano T. Inoltre ,condono di tutte le variazioni prospettiche apportate al fabbricato., presentata il 11/07/1994, rilasciata il 21/05/1998 con il n. Prot. 7184 di protocollo

Denuncia inizio attività (Art.22 e 23 DPR 380 del 2001) N. **104/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo Piano 1 e accessori, presentata il 24/08/2009 con il n. 10793 di protocollo.

Comunicazione inizio lavori del 24/09/2009.

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **138/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo di una porzione di fabbricato a completamento della D.I.A. presentata il 24/08/2009, presentata il 24/08/2012 con il n. Prot 0009120 di protocollo

Denuncia inizio attività (Art.22 e 23 DPR 380 del 2001) N. **121/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia su immobile di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso su porzione di Piano T e diversa distribuzione delle unità immobiliari., presentata il 24/09/2014 con il n. 0010955 di protocollo.

Parere favorevole, al rilascio del Permesso a costruire in oggetto, da parte di ASUR Dipartimento di Prevenzione. Manca la comunicazione di fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. In base al P.R.G. vigente del Comune di MONTE URANO (FM), gli immobili ricadono in: ZONA B (Art. 2 D.M. 1444/68) - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO ----- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A. ART. 71 (pag. 82) e ART. 72 (pag. da 83 a 91). In cui: Art. 71 – “Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento”. Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. Art. 72 - Sottozone nel



"Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento". Per gli interventi individuati nel presente articolo valgono le norme generali della zona, contenute nel precedente articolo relativo al "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella Visura risulta ancora l'usufruttuaria. Inoltre la planimetria catastale non risulta aggiornata allo stato attuale. In particolare: aggiunta una parete con porta che separa la zona giorno da quella notte, allargate le porte del tinello e sala, Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della Visura e della Planimetrie Catastali. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento visura e planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Piano 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 48-50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48-50, della superficie commerciale di **125,34** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterza, più una soffitta e una cantina seminterrata. Non vi è ascensore. L'Appartamento al Piano Secondo ha l'accesso attraverso le scale interne sul lato ovest (n. civico 50). L'ingresso permette di entrare nel corridoio centrale, dal quale si accede in tutte le stanze. L'Appartamento ha un salotto, un tinello, una cucina, due camere ed un bagno. Sul lato strada, a sud, c'è anche un piccolo balcone. L'appartamento ha le pareti tinteggiate e i pavimenti prevalentemente piastrellati. Lo stato conservativo non è buono, così come le finiture. Infatti sono presenti numerose macchie di umidità e muffa. Gli infissi sono in legno. Le serrande sono in pvc. Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate, ma necessitano comunque di ristrutturazione principalmente sul lato Nord e Ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 341 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano 2
Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 7; a Nord con il Sub 9 e Sub12; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con la corte e poi Via S.Maria Apparente;



superiormente con il sottotetto al Piano 3 di cui al Sub 6; inferiormente con il Piano 1 Sub4.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della
media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata di impianti autonomi, con contatori comuni principalmente con l'Appartamento al Piano 1.

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

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Secondo	124,48	x	100 %	=	124,48
Balconcino	3,45	x	25 %	=	0,86
Totale:	127,93				125,34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

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

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso abbiamo:

Agenzie immobiliari – appartamenti in zona residenziale a Monte Urano - valore medio troncato dei massimi e minimi: **804 €**

Poichè il valore OMI - Abitazione civile normale: min 800 € Max 1100 €

il valore medio troncato rientra nell'intervallo OMI e possiamo quindi considerarlo accettabile.

Questo valore viene poi moltiplicato per i coefficienti di merito relativi sia alle caratteristiche della palazzina (che è datata e necessita di ristrutturazione della facciata Nord, Est, tetto), che di ogni singolo immobile staggito.

COEFFICIENTI DI MERITO

- 1) stato conservativo e finiture esterne: da ristrutturare (facciata Nord, Est, tetto), -10%;
- 2) stato conservativo e finiture interne: da ristrutturare in svariate zone, -15%;
- 3) livello di piano: Piano Secondo senza ascensore, -15%
- 4) esposizione e vista: esterna +5%;
- 5) impianti: non del tutto autonomi +2%;

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 10 - 15 - 15 + 5 + 2 = 100 - 33 = 67 = 67\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $804 \times 0,67 = 538,7 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite e del loro stato conservativo, degli impianti, delle Certificazioni compresa quella energetica, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base dell'edificio: 539 €/mq .

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,34	x	539,00	=	67.559,61
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 67.559,61
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 67.559,61
---	--------------------

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 48-50

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48-50, della superficie



commerciale di **14,89** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è costituito da tre Piani fuoriterra, più una soffitta e una cantina seminterrata. Non vi è ascensore. La soffitta, che si trova al Piano Terzo, ha l'accesso attraverso le scale interne sul lato ovest (n. civico 50). Dal pianerottolo si può accedere a tre zone ben distinte: due sono laterali ed una centrale. Quelle laterali sono piccole e basse mentre quella centrale, nella quale c'è anche un caminetto e una finestra ad Est, è alta circa 2,4 m in colmo. Sono presenti tre piccole finestre sul lato Sud e una sul lato Nord. Internamente il sottotetto è grezzo, ovvero senza intonaci e finiture. Nelle travi del tetto sono evidenti le infiltrazioni di acqua piovana, mentre sul colmo ci sono delle fessurazioni orizzontali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 341 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 103 mq, rendita 244,70 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano 3
Coerenze: Confina: ad Est con il Sub 7; a Nord con il Sub 9 e Sub12; a Ovest con la corte e successivamente con la Particella 26; a Sud con la corte e poi Via S.Maria Apparente; inferiormente con il Piano 2 Sub5.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soffitta con altezza minima 1,50 m	74,46	x	20 %	=	14,89
Totale:	74,46				14,89

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per



il relativo coefficiente d'uso.

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso abbiamo:

Agenzie immobiliari – appartamenti in zona residenziale a Monte Urano - valore medio troncato dei massimi e minimi: **804 €**

Poichè il valore OMI - Abitazione civile normale: min 800 € Max 1100 €

il valore medio troncato rientra nell'intervallo OMI e possiamo quindi considerarlo accettabile.

Questo valore viene poi moltiplicato per i coefficienti di merito relativi sia alle caratteristiche della palazzina che di ogni singolo immobile staggito.

La superficie della soffitta è stata considerata quella avente un'altezza superiore a 1,5 m.

COEFFICIENTI DI MERITO

1) stato conservativo e finiture esterne: da ristrutturare il tetto, -20%;

2) stato conservativo e finiture interne: da ristrutturare, -5%;

3) livello di piano: Piano Terzo senza ascensore, -20%

4) esposizione e vista: presente solo una finestra grande 0%;

5) impianti: non del tutto esistenti e autonomi -2%;

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 20 - 5 - 20 + 0 - 2 = 100 - 47 = 53 = 53\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $804 \times 0,53 = 426,1 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite e del loro stato conservativo, degli impianti, delle Certificazioni compresa quella energetica, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, della restante superficie avente altezza minore di 1,5 m ,si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base dell'edificio: 426 €/mq.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,89	x	426,00	=	6.343,99
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.343,99
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.343,99
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Monte Urano, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato 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	appartamento	125,34	0,00	67.559,61	67.559,61
B	sottotetto non abitabile	14,89	0,00	6.343,99	6.343,99
				73.903,60 €	73.903,60 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 7.390,36
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.513,24

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 13,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2019

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **posto auto** a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48, della superficie commerciale di **45,85** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è stato demolito e mai ricostruito. Pertanto, invece di una tettoia, vi è solo un'area urbana scoperta. Questa ha una pavimentazione in cemento ed è utilizzata sia come parcheggio delle auto che per il transito alle aree interne (altri Sub). Lateralmente sono ancora ben evidenti le murature dell'immobile demolito.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n 48 PIANO T
Coerenze: Confina: ad Est con la Particella 538; a Nord con il Sub 9; a Ovest con l'appartamento Sub 3; a Sud con la corte e poi Via S. Maria Apparente di cui al Sub 369.

Immobile costruito nel 1963.

B **posto auto** a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48, della superficie commerciale di **127,53** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è stato demolito e mai ricostruito. Pertanto, invece del magazzino, vi è solo un'area urbana scoperta. Questa ha una pavimentazione in cemento ed è utilizzata sia come parcheggio delle auto che per il transito alle aree interne o altra Particella limitrofa. Lateralmente sono ancora ben evidenti le murature dell'immobile demolito. In questo Sub vi è anche il piccolo locale utilizzato per la caldaia ed un container metallico.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 107 mq, rendita 298,41 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano T
Coerenze: Confina: ad Est con la Particella 538; a Nord con la Particella 790; a Ovest con la corte interna; a Sud con l'appartamento Sub 3.

Immobile costruito nel 1963.

C **posto auto** a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48, della superficie commerciale di **15,19** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è stato demolito e mai ricostruito. Pertanto, invece di un piccolo magazzino, vi è solo un'area urbana scoperta. Questa ha una pavimentazione in cemento ed è tutt'uno con la corte comune. L'immobile, che si trova al confine con la Particella 26, ha una superficie calpestabile inferiore rispetto a quella effettiva poichè la recinzione è stata impropriamente spostata rispetto al confine delle Particelle.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 26,13 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano T
Coerenze: Confina: ad Est con la Particella 26; a Nord, Ovest e Sud con la corte della Particella 341.

Immobile costruito nel 1963.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	188,57 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.396,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.300,00
Data della valutazione:	25/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. I debitori occupano e utilizzano gli immobili come se fossero una corte urbana per parcheggio auto o deposito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 30/04/2009 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 782 Registro Generale 3687 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Repertorio 20806/6001 del 28/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 .

TRASCRIZIONE del 03/10/2019 - Registro Particolare 5389 Registro Generale 7425 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1963 del 31/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Nel Sub9 è stato stoccato un vecchio container standar metallico. Di questo verrà considerata la rimozione nella valutazione di stima per stato di occupazione.

E' verosimile che il vicino terreno, di cui allo stesso Foglio, ma particella 790, se pur confinante con altre particelle, abbia la necessità di passaggio attraverso gli immobili staggiti; questo implicherebbe la necessità di una servitù di passaggio.

In questi immobili si trovano i contatori delle varie utenze (tranne quello elettrico che è all'interno del PT) e il locale caldaia.

I seguenti beni sono da considerarsi comuni ai tre appartamenti: le Scale interne sul lato Ovest, parte della corte esterna sul lato Ovest (senza Sub il cui confine è spostato di circa 2 m), corte sul lato strada, piccolo locale caldaia sul lato Nord (anche se appartiene al Sub9).

L'area del Sub10, che si trova sul confine Ovest, attualmente è ridotta rispetto a quella prevista poichè la recinzione è stata spostata di circa 2 m da altra proprietà verso la palazzina. Per cui andrà ripristinata la corretta posizione della recinzione occupata impropriamente dalla proprietà di cui alla Particella 26.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anche se da Visura Catastale la proprietaria risulta avere la nuda proprietà dell'immobile, l'usufruttuaria è deceduta in data 21/07/2008. Non risulta però trascritta alcuna successione del De Cuius e non risulta nessuna ricongiungimento di usufrutto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà (dal 23/03/1999).
Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la presente proprietaria risulta avere catastalmente la nuda proprietà da Visura catastale, in realtà ha la piena proprietà dal 21/07/2008 a seguito del decesso dell'usufruttuaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 (dal 28/06/1994 fino al 16/06/1997).
VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).
VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).
VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 28/06/1994 fino al 23/03/1999).
VARIAZIONE del 28/06/1994 in atti dal 07/04/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI



DIRITTI (n. 1750.1/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 16/06/1997 fino al 23/03/1999).
TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/06/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO FILENI Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 97474 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2241 registrato in data 13/11/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 7393.1/1997 in atti dal 08/04/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6 (dal 16/06/1997 fino al 23/03/1999).
TESTAMENTO OLOGRAFO del 16/06/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO FILENI Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 97474 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 2241 registrato in data 13/11/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 7393.1/1997 in atti dal 08/04/1998

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Usufrutto (dal 23/03/1999 fino al 21/07/2008).
Atto del 23/03/1999 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SAN GIORGIO (FM) Repertorio n. 101544 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 746 registrato in data 12/04/1999 - SUCCESSIONE DIRITTI Voltura n. 3067.1/1999 - Pratica n. AP0004987 in atti dal 12/01/2009. Anche se la presente proprietaria risulta ancora attiva da Visura catastale, in realtà è deceduta il 21/07/2008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **17/1951**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio di civile abitazione, rilasciata il 09/01/1952, agibilità del 02/01/1957.

Il titolo è riferito solamente a Piano S1, Piano Terra, Piano Primo .

Agibilità/Abitabilità limitata al Piano Terra e Piano 1

Licenza edilizia N. **173/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di sopraelevazione, rilasciata il 18/03/1963 con il n. Prot 192 di protocollo.

La domanda per ottenere il permesso di Abitabilità è stata presentata al Comune in data 14-05-1964, con NULLA OSTA dell'Ufficiale Sanitario a seguito di sopralluogo. In ogni caso vale la regola del silenzio assenso.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **367/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di: cantina al Piano S1, Tettoia esterna lato Est del Piano T, Magazzino esterno lato Nord del Piano T, Magazzino esterno lato Ovest del Piano T. Inoltre ,condono di tutte le variazioni prospettiche apportate al fabbricato., presentata il 11/07/1994, rilasciata il 21/05/1998 con il n. Prot. 7184 di protocollo

Denuncia inizio attività (Art.22 e 23 DPR 380 del 2001) N. **104/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo Piano 1 e accessori, presentata il 24/08/2009 con il n. 10793 di protocollo.

Comunicazione inizio lavori del 24/09/2009.

S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **138/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo di una porzione di fabbricato a completamento della D.I.A. presentata il 24/08/2009, presentata il 24/08/2012 con il n. Prot 0009120 di protocollo

Denuncia inizio attività (Art.22 e 23 DPR 380 del 2001) N. **121/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia su immobile di civile abitazione con cambio di destinazione d'uso su porzione di Piano T e diversa distribuzione delle unità immobiliari., presentata il 24/09/2014 con il n. 0010955 di protocollo.

Parere favorevole, al rilascio del Permesso a costruire in oggetto, da parte di ASUR Dipartimento di Prevenzione. Manca la comunicazione di fine lavori.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente. In base al P.R.G. vigente del Comune di MONTE URANO (FM), gli immobili ricadono in: ZONA B (Art. 2 D.M. 1444/68) - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA', DI COMPLETAMENTO ----- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A. ART. 71 (pag. 82) e ART. 72 (pag. da 83 a 91). In cui: Art. 71 – “Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento”. Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive (artigianali) e terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. Art. 72 - Sottozone nel "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento". Per gli interventi individuati nel presente articolo valgono le norme generali della zona, contenute nel precedente articolo relativo al "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili di cui ai Sub 7, 9 e 10, sono stati tutti demoliti e mai ricostruiti, come invece previsto nel restauro di risanamento conservativo. Di fatto questi possono essere considerati come delle "aree urbane", destinate al parcheggio auto, non più conformi con le planimetrie urbanistiche e catastali. Pertanto le difformità saranno considerate come cambio di destinazione d'uso e aggiornamento planimetrie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli immobili sono stati quasi totalmente demoliti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria per cambio destinazione d'uso con opere e aggiornamento planimetrie
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per cambio di destinazione d'uso con opere edili, compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella Visura risulta ancora l'usufruttuaria. Inoltre gli immobili sono stati quasi totalmente demoliti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle Visure, destinazione d'uso e delle planimetrie catastali.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento visura e planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 48

POSTO AUTO



DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48, della superficie commerciale di **45,85** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è stato demolito e mai ricostruito. Pertanto, invece di una tettoia, vi è solo un'area urbana scoperta. Questa ha una pavimentazione in cemento ed è utilizzata sia come parcheggio delle auto che per il transito alle aree interne (altri Sub). Lateralmente sono ancora ben evidenti le murature dell'immobile demolito.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n 48 PIANO T
Coerenze: Confina: ad Est con la Particella 538; a Nord con il Sub 9; a Ovest con l'appartamento Sub 3; a Sud con la corte e poi Via S.Maria Apparente di cui al Sub 369.

Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Area urbana Sub7	45,85	x	100 %	=	45,85
Totale:	45,85				45,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

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

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



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

In questo caso abbiamo:

Agenzie immobiliari – appartamenti in zona residenziale a Monte Urano - valore medio troncato dei massimi e minimi: **804 €**

Poichè il valore OMI - Abitazione civile normale: min 800 € Max 1100 €

il valore medio troncato rientra nell'intervallo OMI e possiamo quindi considerarlo accettabile.

Poichè l'immobile è stato demolito e non ricostruito, allo stato attuale possiamo considerarli come se fosse un'Area urbana,

da poter utilizzare anche come posto auto scoperto. Pertanto si utilizza un Coefficiente di 0,20, ovvero: $804 \times 0,20 = 160,8 \text{ €}$

Quest'area ha anche la limitazione che permette di accedere con i mezzi sia al Sub9 che alla Particella successiva,.

Il precedente valore viene poi moltiplicato per i coefficienti di merito.

COEFFICIENTI DI MERITO

1) stato conservativo e finiture: da ristrutturare -10%;

2) vincolo di passaggio alle altre aree e per terreno limitrofo: -20%

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 10 - 20 = 100 - 30 = 70 = 70\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $160,8 \times 0,70 = 112,6 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite e del loro stato conservativo, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base: **113 €/mq**.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $45,85 \times 113,00 = \mathbf{5.181,05}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.181,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.181,05**

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 48

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48, della superficie commerciale di **127,53** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è stato demolito e mai ricostruito. Pertanto, invece del magazzino, vi è solo un'area urbana scoperta. Questa ha una pavimentazione in cemento ed è utilizzata sia come parcheggio delle auto che per il transito alle aree interne o altra Particella limitrofa. Lateralmente sono ancora ben evidenti le murature dell'immobile demolito. In questo Sub vi è anche il piccolo locale utilizzato per la caldaia ed un container metallico.



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

- foglio 3 particella 341 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 107 mq, rendita 298,41 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano T
Coerenze: Confina: ad Est con la Particella 538; a Nord con la Particella 790; a Ovest con la corte interna; a Sud con l'appartamento Sub 3.

Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area urbana Sub9	127,53	x	100 %	=	127,53
Totale:	127,53				127,53

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

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

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso abbiamo:

Agenzie immobiliari – appartamenti in zona residenziale a Monte Urano - valore medio troncato dei massimi e minimi: **804 €**

Poichè il valore OMI - Abitazione civile normale: min 800 € Max 1100 €

il valore medio troncato rientra nell'intervallo OMI e possiamo quindi considerarlo accettabile.

Poichè l'immobile è stato demolito e non ricostruito, allo stato attuale possiamo considerarli come se fosse un'Area urbana,

da poter utilizzare anche come posto auto scoperto. Pertanto si utilizza un Coefficiente di 0,20,



ovvero: $804 \times 0,20 = 160,8 \text{ €}$

Inoltre quest'area ha la limitazione che serve anche per accedere alla Particella successiva.

Il valore precedent viene poi moltiplicato per i coefficienti di merito.

COEFFICIENTI DI MERITO

- 1) completamento delle attività perimetrali del confine, -10%;
- 2) stato conservativo e finiture pavimentazione: da ristrutturare, -10%;
- 3) servitù di passaggio per terreno limitrofo stesso proprietario, -10%

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 10 - 10 - 10 = 100 - 30 = 70 = 70\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $160,8 \times 0,70 = 112,6 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite e del loro stato conservativo, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base dell'edificio: 113 €/mq .

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,53	x	113,00	=	14.410,89
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 14.410,89
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 14.410,89

BENI IN MONTE URANO VIA SANTA MARIA APPARENTE 48

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a MONTE URANO Via Santa Maria Apparente 48, della superficie commerciale di **15,19** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è stato demolito e mai ricostruito. Pertanto, invece di un piccolo magazzino, vi è solo un'area urbana scoperta. Questa ha una pavimentazione in cemento ed è tutt'uno con la corte comune. L'immobile, che si trova al confine con la Particella 26, ha una superficie calpestabile inferiore rispetto a quella effettiva poichè la recinzione è stata impropriamente spostata rispetto al confine delle Particelle.

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

- foglio 3 particella 341 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 26,13 Euro, indirizzo catastale: VIA S. MARIA APPARENTE n. 48 Piano T
Coerenze: Confina: ad Est con la Particella 26; a Nord, Ovest e Sud con la corte della Particella 341.

Immobile costruito nel 1963.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area urbana Sub10	15,19	x	100 %	=	15,19
Totale:	15,19				15,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula: Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

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

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e delle Agenzie immobiliari.

In questo caso abbiamo:

Agenzie immobiliari – appartamenti in zona residenziale a Monte Urano - valore medio troncato dei massimi e minimi: **804 €**

Poichè il valore OMI - Abitazione civile normale: min 800 € Max 1100 €

il valore medio troncato rientra nell'intervallo OMI e possiamo quindi considerarlo accettabile.

Poichè l'immobile è stato demolito e non ricostruito, allo stato attuale possiamo considerarlo come se fosse un'Area urbana,

da poter utilizzare anche come posto auto scoperto. Pertanto si utilizza un Coefficiente di 0,20, ovvero: $804 \times 0,20 = 160,8 \text{ €}$

Pertanto si utilizza un Coefficiente di 0,20, ovvero: $810 \times 0,20 = 160,8 \text{ €}$

Questo valore viene poi moltiplicato per i coefficienti di merito.

COEFFICIENTI DI MERITO

1) completamento delle attività perimetrali del confine, -10%;

2) stato conservativo e finiture pavimentazione: da ristrutturare, -10%;

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 10 - 10 = 100 - 20 = 80 = 80\%$



Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = 160,8 x 0,70 = 128,6 €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni non censite e del loro stato conservativo, delle attività di ristrutturazione necessarie, delle finiture, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore base dell'edificio: 129 €/mq.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,19 x 129,00 = **1.959,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.959,51**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.959,51**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Monte Urano, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato 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	posto auto	45,85	0,00	5.181,05	5.181,05
B	posto auto	127,53	0,00	14.410,89	14.410,89
C	posto auto	15,19	0,00	1.959,51	1.959,51
				21.551,45 €	21.551,45 €



Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 2.155,14
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.396,30

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 96,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.300,00

data 25/06/2023

il tecnico incaricato
Ing. MARCO ROSSETTI

