



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. MARCO ROSSETTI

CF:RSSMRC62B06D542N
con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 15
telefono: 0734226101
email: mc.rosset@tin.it
PEC: marco.rossetti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMO Contrada Paludi (Strada provinciale Paludi) 280, quartiere San Tommaso Tre Archi, della superficie commerciale di **84,69** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ricavato dalla porzione sud del Piano Terra di un Villino (costituito da Piano S1, Piano T, Piano 2 e Sottotetto). Per accedervi occorre entrare nella corte e percorrerla al suo interno per circa 45 m. La tipologia costruttiva ed i rivestimenti, sono quelli classici a cavallo degli anni '70 e '80. Buono è lo stato conservativo.

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

- foglio 3 particella 250 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALUDI, n. 280, piano: Terra
Coerenze: L'appartamento confina: superiormente con il Piano Primo di cui al Sub 5; inferiormente con il Piano S1 di cui al Sub 5; a nord con il Piano Terra di cui al Sub 5; ad ovest con il viottolo della corte (particella 250) e che permette anche il transito dei vicini (proprietari di cui alla particella 164); a sud e ad est con la corte della particella 250.

Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1975.

B appartamento a FERMO Contrada Paludi (Strada provinciale Paludi) 280, quartiere San Tommaso Tre Archi, della superficie commerciale di **201,76** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si sviluppa in altezza ed costituito dal Piano S1 (rustico e cantina), Piano 1, Piano Sottotetto e porzione nord del Piano Terra del Villino. Per accedervi occorre entrare nella corte e percorrerla al suo interno per circa 45 m. L'accesso principale avviene tramite scale esterne al Piano Primo. La tipologia costruttiva ed i rivestimenti, sono quelli classici a cavallo degli anni '70 e '80. Buono è lo stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 250 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 16 vani, rendita 2.272,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALUDI, n. 280, piano: S1 (rustico e cantina) - T - 1° - 2° (sottotetto)
Coerenze: L'appartamento confina: a sud con il Piano Terra di cui al Sub 4; ad ovest con il viottolo della corte (particella 250) e che permette anche il transito dei vicini (proprietari di cui alla particella 164); a sud e ad est con la corte della particella 250.

Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1975.

B.1 sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **33,98** Mq. Il Piano sottotetto, ovvero il 2° piano del Villino, è diviso in due parti: una centrale, dove la falda è più alta, ed una che



costeggia tutto il perimetro. La prima parte è stata internamente rifinita, al centro è alta appena 2 m, mentre la quota più bassa non supera 1,5 m. La parte perimetrale è bassa e lasciata allo stato grezzo. Al Piano Sottotetto si accede tramite una piccola scala a chicciola dal Piano Primo e Piano Terra.

B.2 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **14,52** Mq. Dal Piano Seminterrato, ovvero dal rustico, vi è un lungo corridoio sotterraneo (circa 31 m) che porta all'autorimessa attraversando la corte. Alto 2,1 m e largo 1,3 m. Questo corridoio può comunque essere utilizzato parzialmente come cantina. Non è rifinito, ha delle piccole finestre e presenta qualche problema di infiltrazione dell'acqua dal giardino superiore.

B.3 rustico, sviluppa una superficie commerciale di **105,16** Mq. Il Piano Seminterrato è alto circa 2,15 m. L'illuminazione esterna è ridotta e deriva da piccole e lunghe finestre poste in alto delle pareti. Al suo interno vi è una cucina ed un corridoio che conduce: ad un bagno, ad una stanza utilizzata come cantina, alla scala a chicciola in legno e a due ampi locali utilizzati come rustico. Nell'ultimo locale c'è la porta che accede al corridoio che conduce all'autorimessa. Anche il Piano Seminterrato ha una sua via d'accesso esterna tramite una scala.

C box doppio a FERMO Contrada Paludi (Strada provinciale Paludi) 280, quartiere San Tommaso Tre Archi, della superficie commerciale di **42,79** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'autorimessa è totalmente seminterrata al centro della particella. Si accede tramite una rampa direttamente dalla corte. Nell'autorimessa possono alloggiare più autovetture. Funge da autorimessa collettiva e alloggia il piccolo locale tecnico e contatore del Villino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,15 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 250 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 97 mq, rendita 150,29 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALUDI, n. 280, piano: S1
Coerenze: Il garage è circondato dalla corte. Sul lato nord vi è la porta di accesso del corridoio sotterraneo di collegamento con il Piano S1 del Villino.

D Corte comune a FERMO Contrada Paludi (Strada provinciale Paludi) 280, quartiere San Tommaso Tre Archi, della superficie commerciale di **60,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La corte non è altro che un grandissimo giardino (3210 mq), con aiuole e viottoli, molto ben curato, caratterizzato da piante anche di alto fusto. Ad esso si accede direttamente dal cancello esterno lato Strada Provinciale.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 250 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA PALUDI, n. 280, piano: Terra
Coerenze: La corte, costituisce la totalità (escluso il Villino) della particella n. 250 e confina a sud con la Strada provinciale Paludi. Ad ovest con altra proprietà di cui alle particelle 254 e 253. A nord confina con la particella 164 e 165. Ad est con le particelle 248 e 249. I confini sono correttamente definiti solo verso la Strada Paludi tramite cancelli, siepe e rete metallica. Per quanto riguarda i confini con le particelle adiacenti, bisogna notare che la siepe, che funge da sommaria recinzione, non rispetta correttamente i confini catastali. Per cui manca una vera e propria recinzione.
Bene Comune Non Censibile. Corte comune a tutti i Sub.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	389,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	153,66 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 611.799,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 611.799,00
Data della valutazione:	09/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Il Villino e la corte circostante, che comprendono i due appartamenti e autorimessa, sono occupanti dai genitori dei proprietari (ivi residenti). Anche due degli esecutati hanno la residenza presso l'immobile pignorato, ma di fatto sono domiciliati altrove. Solo due debitori esecutati sono coniugati, ma hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Nella zona nord ed ovest la corte è invece parzialmente occupata dal vicino (parente dei debitori esecutati) senza alcun titolo. Vi è invece formalmente una servitù di passaggio del 1969, pedonale e con ogni mezzo, riferita alle vecchie particelle che costituivano il terreno attuale in favore del padre dell'attuale vicino. Servitù di passaggio, dalla sua proprietà alla Strada Provinciale Paludi, di cui il vicino usufruisce ancora nella zona nord-ovest e sud-est.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Limitatamente alla sola corte, prima dell'ultimo ventennio, relativamente ai precedenti possessori e alle vecchie particelle che costituivano la particella attuale, vi è un ATTO DI DIVISIONE DI APPEZZAMENTO DI TERRA (Notaio Dott. Aroldo Danielli - N. Repertorio 36479/I6260 del 27 Agosto 1969), in cui era stato costituito il vincolo di servitù di passaggio sulla corte, pedonale e con ogni mezzo, dalla proprietà del vicino fino alla Strada Provinciale Paludi. L'attuale vicino ha recentemente richiesto formalmente la possibilità di poter acquistare per usucapione il diritto di proprietà della porzione di corte occupata a nord-ovest e definire la servitù di passaggio della porzione sul lato sud-est.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/11/2004 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Registro Particolare 2446 - Registro Generale 9595 - Pubblico Ufficiale Variabile Luciano Rep. 65717/6561 del 05/11/2004

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/10/2009 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Registro Particolare 1880 - Registro Generale 8509 - Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 847 del 01/10/2009

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/05/2010 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Registro Particolare 930 - Registro Generale 3779 - Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 546/2010 del 03/05/2010

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 25/11/2010 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Registro Particolare 2176 - Registro Generale 9308 - Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 739 del 20/10/2010

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/09/2013 , a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Registro Particolare 4492 - Registro Generale 6570 - Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 1478/2013 del 08/08/2013

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:

Da notare che:

1) la corte è occupata e utilizzata parzialmente dal vicino (parente dei debitori esecutati). Infatti sul lato nord e ovest lo stesso vicino occupa e transita nella corte attraverso un vialetto carrabile e pedonale per accedere alla sua proprietà (totale di circa 330 mq). Della manutenzione di tale area si occupa il vicino. Inoltre, sull'estremo lato sud-est, la corte viene saltuariamente utilizzata dallo stesso per il passaggio dei mezzi pesanti per la potatura delle piante (per una larghezza di circa 5 m pari a circa 280 mq). Anche le utenze del vicino transitano in parte nella corte.

Notare che nei documenti reperiti e in occasione dei sopralluoghi non sono emersi accordi formali recenti tra le parti, se non relativamente alle vecchie particelle che costituivano il terreno attuale. Vi è infatti un ATTO DI DIVISIONE DI APPEZZAMENTO DI TERRA (Notaio Dott. Aroldo Danielli - N. Repertorio 36479/I6260 del 27 Agosto 1969), in cui era stata costituita la servitù di passaggio, pedonale e con ogni mezzo, dalla proprietà del vicino fino alla Strada Provinciale Paludi (con spese di manutenzione da dividere in parti uguali anche se allo stato attuale le spese della zona nord-ovest sono a carico del vicino). La servitù di passaggio era ed è necessaria perchè il vicino non ha altre vie d'accesso alla propria abitazione o per la manutenzione delle piante. Occorre inoltre puntualizzare che l'occupazione delle aree ad ovest e a nord, da parte del vicino, non condizionano la fruizione sia del Villino di proprietà dei debitori esecutati, sia della parte restante della corte.

2) I cordoli e la siepe che attualmente fungono da confine, in realtà non delimitano realmente i confini catastali della Particella n.250. Per cui la siepe esistente non è assolutamente da considerare come



riferimento attendibile dei reali confini catastali della particella n. 250.

3) Relativamente alle aree di cui sopra, si evidenzia che il vicino ha recentemente richiesto formalmente la possibilità di poter acquistare per usucapione il diritto di proprietà dell'area occupata a nord-ovest e di confermare la servitù di passaggio di una porzione di area sul lato sud-est.

4) E' ancora in corso un procedimento di concessione o autorizzazione in sanatoria presentato nel 1986. Tale procedimento è attualmente sospeso in Comune, verosimilmente in attesa di ulteriori valutazioni e/o integrazioni necessarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Prima dell'ultimo ventennio, relativamente alle vecchie particelle che costituivano il terreno attuale, vi è un ATTO DI DIVISIONE DI APPEZZAMENTO DI TERRA (Notaio Dott. Aroldo Danielli - N. Repertorio 36479/I6260 del 27 Agosto 1969), in cui era stata costituita la servitù di passaggio sulla corte, pedonale e con ogni mezzo, dalla proprietà del vicino fino alla Strada Provinciale Paludi. Con spese da dividere in parti uguali. Tale atto è stato stipulato dal padre degli attuali debitori eseguiti ed il proprio fratello, padre dell'attuale vicino, quando erano proprietari del terreno ancora non edificato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, 1/3, 1/3 (dal 29/10/2004).

VARIAZIONE del 29/10/1994 - Protocollo n. AP0163900 in atti dal 29/10/2004 Ampliamento n. 17656.1/2004. Unità immobiliari soppresse: Foglio 3 Particella 250 Sub 1 e 2. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 3 Particella 250 Sub 3, 4, 5 e 6. Mappali Terreni correlati: Foglio 3 Particella 250.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 31/12/1975).

Dati identificativi: Tipo P, Protocollo 3612. Foglio 41, Particella, Sub 1 e 2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1 / 1 (dal 06/08/1999).

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA. Rettifica foglio di mappa. Foglio 3, Particella 167, Sub 1 e 2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, 1/3, 1/3 (dal 30/07/2004).

DECRETO (Disposizione delle autorità) del 30/07/2004, Protocollo n. AP0145454 Voltura in atti del 28/09/2004. Repertorio n. 169. Rogante: Giudice Delegato. Sede: Fermo. Registrazione: UU n.: 100092 del 03/08/2004. Decreto di trasferimento immobile (n. 8896.1/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili **N. 205**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 05/05/1969 con il n. Prot. 1533 del 20/05/69 di protocollo.

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI - Comune di Fermo - 19/07/1969; DOMANDA DI RIDIMENSIONAMENTO PER ALLINEAMENTO ALL'ANAS DI ANCONA (nel rispetto dei distacchi della curca) del 28/10/69 - Comune di Fermo Prot. 3515 del 30/10/69; PARERE FAVOREVOLE del Comune di Fermo del 03/02/1970; NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 3515/69 del 25/02/1970 (prescrizioni per il rispetto delle norme relative alle opere in c.a.) DOMANDA DI VARIANTI PROSPETTICHE DURANTE I LAVORI IN CORSO del 06/02/1973;



PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI del 13/02/1973; NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI - Comune di Fermo n. 210 del 17/02/1973; CERTIFICATO ABITABILITA' del 25/01/1975 relativa al fabbricato costituito da Piano Terra (privo di alcune stanze attuali), Piano 1° e Soffitta praticabile;

Domanda di esecuzione lavori edili **N. 347**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione area circostante (ingresso carrabile e chistrina in legno), presentata il 03/10/1979.

CONCESSIONE ESECUZIONE LAVORI - Comune di Fermo Prot. 1629 del 23-01-1980

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. MOD. 47/85 - n. 0388601604**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di autorimessa e cantina; ampliamento del balcone al Piano 1; modifica alla scala esterna; costruzione di scantinato ad uso abitativo al Piano S1; destinazione d'uso dell'intero Piano Terra., presentata il 30/09/1986 con il n. Prot. 4888 di protocollo.

LO STATO DEL PROCEDIMENTO di concessione o autorizzazione in sanatoria è attualmente **SOSPESO** in Comune, verosimilmente in attesa in ulteriori valutazioni e/o integrazioni necessarie. I modelli presentati nel 1986 sono i seguenti: SANATORIA TIPOLOGIA 3: MOD A1 - costruzione di scantinato ad uso abitativo al Piano S1 e cantina (anno 1975); MOD A2 - costruzione di autorimessa con rampa (anno 1981). SANATORIA TIPOLOGIA 4: MOD B1 - destinazione d'uso dell'intero Piano Terra; MOD B2 - ampliamento del balcone al Piano 1 lato sud. SANATORIA TIPOLOGIA 7: MOD C - modifica alla scala esterna. - - - COSTI PER IL CONSEGUIMENTO IN SANATORIA: in base alle informazioni disponibili e non del tutto esaustive, è stimato un costo indicativo di circa 18.000 euro escluso il Tecnico abilitato. - - - OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE: Lire 1.436.700 (ovvero 741,99 euro). - - - Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti, l'immobile ricade in zona AGR 2 - Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) ART. 56 - Aree agricole della piana alluvionale dei fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera (poq.): Per aree agricole della piana alluvionale dei Fiumi Tenna ed Ete e della piana costiera si intendono quelle parti del territorio facenti parte della piana alluvionale che conservano ancora in buona misura le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario ed alcuni significativi elementi storico-architettonici (edifici rurali e ville di campagna di interesse storico-architettonico, segni visibili della struttura centuriata, ecc.). Tali aree sono possono far parte di un parco fluviale il quale, in sintonia con analoga previsione dei Comuni di valle, si estenderà lungo la sponda dei Fiumi. L'attuazione della previsione di parco fluviale è subordinata alla redazione di un progetto intercomunale o comunale di iniziativa pubblica, finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'area ed al mantenimento delle sue caratteristiche peculiari, e potrà prevedere una parziale fruizione sociale dell'area da realizzarsi con percorsi pedonali ed aree per lo sport e lo svago e piccole attrezzature per il tempo libero ed il ristoro. Tali previsioni saranno definite in maniera dettagliata nel progetto stesso; esse, per quanto concerne sia le sistemazioni generali dell'area, che le ipotizzate infrastrutture, qualora coerenti con le finalità suindicate di costituzione di un'area parco e nel rispetto della tutela paesistico-ambientale, di cui al TITOLO IV, CAPO I delle presenti norme, non costituiranno variante al PRG, ma strumento di pianificazione attuativa del medesimo. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione, ai sensi e nel rispetto di quanto stabilito nei relativi articoli precedenti, ricadenti nella parte di territorio agricolo che il PRG classifica come Aree agricole della piana alluvionale dei Fiumi Tenna, ed Ete e della piana costiera, valgono, in aggiunta alla normativa specifica, le seguenti norme, fatte salve le eventuali diverse e specifiche previsioni che saranno contenute nel progetto di parco fluviale: - è consentita la realizzazione, sui fondi di pertinenza degli edifici, di strutture aperte e non coperte per lo svago e il tempo libero quali piscine, campi da gioco (tennis, calcetto, bocce etc.), maneggi, etc., e di strutture precarie e amovibili quali tende, pergole ecc., spazi aperti attrezzati per il ballo e lo svago, fatto salvo il rispetto della vigente normativa in materia di inquinamento acustico; tali manufatti possono occupare una superficie complessiva massima non superiore al 20% del fondo con un massimo assoluto di mq. 2.000; esse debbono essere inserite in un'area, di superficie pari ad almeno il triplo di quella occupata da tali strutture, che deve essere sistemata secondo le modalità di "Riqualificazione del sistema



ambientale nelle aree agricole” di cui al precedente Art. 16; - sono vietate le recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari. - - - - ART. 51 - Viabilità e fasce di rispetto stradali (por): Queste zone comprendono gli spazi pubblici esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione e allo stazionamento dei pedoni e dei veicoli in genere, e le relative fasce di rispetto, nonché gli spazi occupati dalla linea ferroviaria e dalle relative strutture di supporto. In tali spazi è prevista la realizzazione delle infrastrutture viarie, nonché di tutti gli elementi di arredo stradale, per la riduzione dell’impatto visivo, dell’inquinamento acustico e chimico derivante dal traffico motorizzato, nonché degli eventuali servizi accessori. L’indicazione grafica dei tracciati stradali ha valore di massima; eventuali lievi modifiche del tracciato e delle sezioni stradali che si rendessero necessarie per motivi tecnici in sede di redazione del progetto esecutivo non costituiscono variante al PRG. Il PRG individua graficamente le fasce di rispetto delle viabilità esterna al perimetro dei centri abitati ai sensi del D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni. Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni delle leggi sopracitate. E’ comunque prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs.vo 30/04/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione) e successive integrazioni e modificazioni e del D.M. n. 1404/6837. Le aree destinate alla viabilità sono preordinate ad espropriazione per pubblica utilità o a cessione gratuita, a seguito dell’attuazione di “Area progetto” o dell’applicazione di specifiche disposizioni di PRG. Gli interventi ricompresi nel perimetro dell’“Area progetto”, sono di competenza dei soggetti, pubblici o privati, che danno attuazione alle previsioni di PRG, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda normativa della stessa “Area progetto”. I viali alberati e le fasce di rispetto debbono altresì essere sistemati secondo le modalità di cui al precedente Art. 16. Le aree relative alla linea ferroviaria sono destinate al mantenimento ed al potenziamento dell’infrastruttura stessa e delle sue attrezzature di servizio. Le previsioni dei nuovi tracciati stradali contenute nel PRG devono intendersi indicative; tali previsioni, ove ricorrano le condizioni, dovranno essere oggetto di Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla L.R. n. 7/04. Nelle fasce di rispetto stradali ricadenti all’interno delle zone “F” di cui al D.M. n. 1444/68, prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature, è consentita la rivendita di giornali ed affini e box bancomat e simili, tramite installazione di una struttura prefabbricata, facilmente rimovibile. Il permesso di costruire per l’installazione, su proprietà privata o su suolo pubblico o di uso pubblico, dato in concessione, delle suddette strutture, non può essere rilasciato quando ne derivi un ostacolo alla circolazione veicolare e pedonale o diminuzione della visibilità agli incroci ed alle curve stradali. Tale permesso è subordinato al rispetto del disposto di cui all’art. 20 del Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e art. 29 del relativo regolamento di esecuzione, D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni e integrazioni. In particolare, nei centri abitati, l’occupazione del marciapiede può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni e delle persone con limitata o impedita capacità motoria, larga non meno di ml. 2. L’esposizione della merce non deve essere estesa oltre il limite del banco di vendita (38). . L’area non ricade all’interno di ambiti di tutela e/o vincoli paesistico ambientali. Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e Modi d’intervento: Intervento edilizio diretto. - - - - NOTE: Con delibera di C.C. n. 97 del 21 /12 / 2016 è stato adottato un adeguamento normativo dell’art. 56 N.T.A. del vigente P.R.G. 'Aree agricole, ai sensi dell’art. 15, 5° comma, L R. n. 34/1992 e s.m.i." che interessa parte dell’area in questione. Approvato con delibera di C.C. n. 41 del 25 / 05 / 2017. - - - - AREA DICHIARATA IN ZONA SISMICA, perciò è soggetta alla L.64/74 e s.m.i.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: non tutte le planimetrie risultano essere presenti o aggiornate, anche perché alcune rientrano nel condono in



sanatoria presentato. Inoltre non sono sempre indicate canne fumarie e/o colonne esterne. Delle planimetrie presenti si hanno principalmente le seguenti difformità: SUB 5 - PIANO PRIMO: Tamponata una parete nella cucina, in modo da chiudere il vano scala a chiocciola. Aperta una porta nel tinello in modo da accedere al vano scala senza passare dalla cucina. Spostata leggermente la parete tra le due camere verso quella più piccola. Spostata leggermente la parete con porta del primo bagno a destra. Bagno meno profondo. Spostata la finestra sulla parete della camera in fondo a destra. Altezza interna più alta. SUB 5 - PIANO TERRA: Nella zona ufficio, è stata creata una stanza con una parete di cartongesso e porta. Presente anche una rientranza. Il ripostiglio è divenuto vano scala per accedere al piano inferiore. Tamponate due porte. SUB 4 - PIANO TERRA: Smussati gli angoli in corrispondenza della curva del corridoio in modo da consentire un agevole passaggio. Nella parte restante del piano, inizialmente locale unico, sono state realizzate 2 camere, un bagno, un corridoio ed una cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione concessione in sanatoria opere edilizie abusive. Fermo restando che parte dei locali sono soggetti a pratica di condono in corso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria comprese spese tecniche:: €2.500,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Costruita un'autorimessa seminterrata con rampa. 2) Costruita un corridoio definito cantina. 3) Ampliamento del balcone al Piano 1. 4) Modificata la scala esterna che porta al Piano 1. 5) Costruito uno scantinato ad uso abitativo al Piano S1. 6) Cambiata la destinazione d'uso dell'intero Piano Terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono state già oggetto di procedimento di concessione o autorizzazione in sanatoria in occasione del condono edilizio tratto dalla legge 47/85. Lo stato del procedimento, presentato il 30-09-1986, è però attualmente sospeso in Comune, verosimilmente in attesa in ulteriori valutazioni e/o integrazioni necessarie. I modelli presentati nel 1986 sono i seguenti: SANATORIA TIPOLOGIA 3: MOD A1 - costruzione di scantinato ad uso abitativo al Piano S1 e cantina (anno 1975); MOD A2 - costruzione di autorimessa con rampa (anno 1981). SANATORIA TIPOLOGIA 4: MOD B1 - destinazione d'uso dell'intero Piano Terra; MOD B2 - ampliamento del balcone al Piano 1 lato sud. SANATORIA TIPOLOGIA 7: MOD C - modifica alla scala esterna. Sono state depositate anche le planimetrie, un relazione generica e documentazione fotografica.

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI PER IL CONSEGUIMENTO IN SANATORIA COMPRESO TECNICO (detratte le oblazioni già corrisposte di Lire 1.436.700). Allo stato attuale, in base a quanto reperito e rilevato, si può fare solo una stima indicativa come ordine di grandezza.: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dipenderanno dalle valutazioni del Comune e da quanto generato dal proprietario..

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, legge 28 febbraio 1985, n. 47 perchè le ragioni di credito, per cui si interviene o procede, non sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge in questione. Inoltre, non si trovano nelle condizioni previste dall' art. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 in quanto la costruzione abusiva è iniziata prima del 17 marzo 1985.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità nelle planimetrie: SUB 4 - PIANO T - nel corridoio non sono stati indicati gli spigoli tagliati; la parete di confine nord è stata indicata erroneamente come se si protraesse oltre l'edificio lato ovest. SUB 5 - PIANO S1 - creato un armadio a muro e quindi modificato l'angolo del ripostiglio in corrispondenza del corridoio e bagno; il bagno è diviso da pareti interne dal bolier e armadio a muro. SUB 5 - PIANO 1 - non è stata indicata la porta di accesso alla camera grande; la finestra della camera vicino al bagno è in realtà spostata maggiormente verso la parete opposta al bagno. SUB 5 - PIANO 2 SOTTOTETTO - l'altezza



minima della parte centrale è leggermente inferiore di 1,5 m. Nei vari SUB non sono sempre indicate canne fumarie e/o colonne esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso del Tecnico Professionista comprensivo di IVA e cassa: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMO CONTRADA PALUDI (STRADA PROVINCIALE PALUDI) 280,
QUARTIERE SAN TOMMASO TRE ARCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMO Contrada Paludi (Strada provinciale Paludi) 280, quartiere San Tommaso Tre Archi, della superficie commerciale di **84,69** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è ricavato dalla porzione sud del Piano Terra di un Villino (costituito da Piano S1, Piano T, Piano 2 e Sottotetto). Per accedervi occorre entrare nella corte e percorrerla al suo interno per circa 45 m. La tipologia costruttiva ed i rivestimenti, sono quelli classici a cavallo degli anni '70 e '80. Buono è lo stato conservativo.

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

- foglio 3 particella 250 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALUDI, n. 280, piano: Terra
Coerenze: L'appartamento confina: superiormente con il Piano Primo di cui al Sub 5; inferiormente con il Piano S1 di cui al Sub 5; a nord con il Piano Terra di cui al Sub 5; ad ovest con il viottolo della corte (particella 250) e che permette anche il transito dei vicini (proprietari di cui alla particella 164); a sud e ad est con la corte della particella 250.

Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio e Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Per raggiungere il mare Adriatico, quindi la spiaggia, bisogna percorrere 600 m.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 km

nella media



ferrovia distante 3,7 km

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è rivestito esternamente da pietre regolari faccia a vista e intonaco. Le porte e gli infissi sono in legno. I rivestimenti interni sono in piastrelle e intonaco tinteggiato. L'appartamento è costituito da un ingresso che permette di accedere ad un ampio tinello con camino. Dal tinello si accede alla piccola cucina. Continuando dall'ingresso, si percorre il corridoio ad angolo che conduce a due camere ed un bagno. Gli impianti sono centralizzati e comuni alla parte restante del Villino, mentre l'acqua calda sanitaria è generata da singoli boiler.

CLASSE ENERGETICA:

[298,16 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019-21584 registrata in data 05/08/2019

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 PT	84,69	x	100 %	=	84,69
Totale:	84,69				84,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata calcolata la superficie lorda dell'appartamento e poi moltiplicata per un coefficiente d'uso. Il risultato ottenuto è stato poi moltiplicato per il valore di mercato degli appartamenti della zona. Tale risultato rappresenta il valore di mercato in funzione della quantificazione economica della superficie, basata sull'identificazione dei prezzi medi ricavati dall'analisi di mercato ponderata con il coefficiente d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,69 x 1.300,00 = **110.097,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **110.097,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **110.097,00**

BENI IN FERMO CONTRADA PALUDI (STRADA PROVINCIALE PALUDI) 280,
QUARTIERE SAN TOMMASO TRE ARCHI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a FERMO Contrada Paludi (Strada provinciale Paludi) 280, quartiere San Tommaso Tre Archi, della superficie commerciale di **201,76** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si sviluppa in altezza ed costituito dal Piano S1 (rustico e cantina), Piano 1, Piano Sottotetto e porzione nord del Piano Terra del Villino. Per accedervi occorre entrare nella corte e percorrerla al suo interno per circa 45 m. L'accesso principale avviene tramite scale esterne al Piano Primo. La tipologia costruttiva ed i rivestimenti, sono quelli classici a cavallo degli anni '70 e '80. Buono è lo stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 250 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 16 vani, rendita 2.272,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALUDI, n. 280, piano: S1 (rustico e cantina) - T - 1° - 2° (sottotetto)
Coerenze: L'appartamento confina: a sud con il Piano Terra di cui al Sub 4; ad ovest con il viottolo della corte (particella 250) e che permette anche il transito dei vicini (proprietari di cui alla particella 164); a sud e ad est con la corte della particella 250.

Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio e Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Per raggiungere il mare Adriatico, quindi la spiaggia, bisogna percorrere 600 m.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 km

nella media 

ferrovia distante 3,7 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

nella media 



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è rivestito esternamente sia da mattoncini che pietre regolari faccia a vista e intonaco. Le porte e gli infissi sono in legno. I rivestimenti interni sono in piastrelle e intonaco tinteggiato. La porta principale si raggiunge dalla comoda scala esterna ed è al Piano Primo. Da qui, attraverso un ingresso, è possibile accedere, a destra, ad un ampio tinello con camino. Dal tinello si accede a sua volta alla cucina e alla piccola scala a chiocciola per salire al Piano Sottotetto o scendere al Piano Terra. A destra dell'ingresso vi è invece un ampio soggiorno. Continuando dall'ingresso, si percorre il corridoio ad angolo che conduce a tre camere e due bagni. Il Piano primo è circondato su tre lati da balcone. Il Piano Terra è utilizzato parzialmente come ufficio, ma dispone anche di un bagno e di una camera. Anche al Piano Terra vi è un portoncino d'ingresso esterno che conduce all'ufficio. Sempre nel piano terra vi è una piccola scala a chiocciola in legno per accedere al Piano Seminterrato utilizzato come rustico. Gli impianti sono centralizzati e comuni alla parte restante del Villino, mentre l'acqua calda sanitaria è generata da singoli boiler.

CLASSE ENERGETICA:

[227,05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019-21585 registrata in data 05/08/2019

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 1 e T	186,19	x	100 %	=	186,19
Balconi	62,27	x	25 %	=	15,57
Totale:	248,46				201,76

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **33,98** Mq. Il Piano sottotetto, ovvero il 2° piano del Villino, è diviso in due parti: una centrale, dove la falda è più alta, ed una che costeggia tutto il perimetro. La prima parte è stata internamente rifinita, al centro è alta appena 2 m, mentre la quota più bassa non supera 1,5 m. La parte perimetrale è bassa e lasciata allo stato grezzo. Al Piano Sottotetto si accede tramite una piccola scala a chiocciola dal Piano Primo e Piano Terra.

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **14,52** Mq. Dal Piano Seminterrato, ovvero dal rustico, vi è un lungo corridoio sotterraneo (circa 31 m) che porta all'autorimessa attraversando la corte. Alto 2,1 m e largo 1,3 m. Questo corridoio può comunque essere utilizzato parzialmente come cantina. Non è rifinito, ha delle piccole finestre e presenta qualche problema di infiltrazione dell'acqua dal giardino superiore.

rustico, sviluppa una superficie commerciale di **105,16** Mq. Il Piano Seminterrato è alto circa 2,15 m. L'illuminazione esterna è ridotta e deriva da piccole e lunghe finestre poste in alto delle pareti. Al suo interno vi è una cucina ed un corridoio che conduce: ad un bagno, ad una stanza utilizzata come cantina, alla scala a chiocciola in legno e a due ampi locali utilizzati come rustico. Nell'ultimo locale c'è la porta che accede al corridoio che conduce all'autorimessa. Anche il Piano Seminterrato ha una sua via d'accesso esterna tramite una scala.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata calcolata la superficie lorda dell'appartamento e poi moltiplicata per un coefficiente d'uso. Il risultato ottenuto è stato poi moltiplicato per il valore di mercato degli appartamenti della zona. Tale risultato rappresenta il valore di mercato in funzione della quantificazione economica della superficie, basata sull'identificazione dei prezzi medi ricavati dall'analisi di mercato ponderata con il coefficiente d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	201,76	x	1.300,00	=	262.284,75
Valore superficie accessori:	153,66	x	1.300,00	=	199.754,75
					462.039,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 462.039,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 462.039,50

BENI IN FERMO CONTRADA PALUDI (STRADA PROVINCIALE PALUDI) 280,
QUARTIERE SAN TOMMASO TRE ARCHI

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a FERMO Contrada Paludi (Strada provinciale Paludi) 280, quartiere San Tommaso Tre Archi, della superficie commerciale di **42,79** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'autorimessa è totalmente seminterrata al centro della particella. Si accede tramite una rampa direttamente dalla corte. Nell'autorimessa possono alloggiare più autovetture. Funge da autorimessa collettiva e alloggia il piccolo locale tecnico e contatore del Villino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,15 m. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 250 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 97 mq, rendita 150,29 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PALUDI, n. 280, piano: S1
Coerenze: Il garage è circondato dalla corte. Sul lato nord vi è la porta di accesso del corridoio sotterraneo di collegamento con il Piano S1 del Villino.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i



più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio e Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Per raggiungere il mare Adriatico, quindi la spiaggia, bisogna percorrere 600 m.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 km

nella media 

ferrovia distante 3,7 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

luminosità:

molto scarso 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa ha all'ingresso una serranda basculante. Al suo interno, sulla destra, ci sono i contatori e quadretti elettrici, il locale caldaia, un bagno ed infine una cantina. A sinistra dell'ingresso, c'è invece la porta che conduce al lungo corridoio verso il Piano S1 della Villetta. L'interno è quasi totalmente grezzo, tranne il bagno e il locale caldaia.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	81,47	x	45 %	=	36,66
Cantina e bagno	24,60	x	20 %	=	4,92
Locale caldaia	8,03	x	15 %	=	1,20
Totale:	114,10				42,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata calcolata la superficie lorda e poi moltiplicata per un coefficiente d'uso. Il risultato ottenuto è stato poi moltiplicato per il valore di mercato di cui ai punti precedenti. Tale risultato rappresenta il valore di mercato in funzione della quantificazione economica della superficie, basata sull'identificazione dei prezzi medi ricavati dall'analisi di mercato ponderata con il coefficiente d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 42,79 x 1.300,00 = **55.621,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.621,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.621,80**

BENI IN FERMO CONTRADA PALUDI (STRADA PROVINCIALE PALUDI) 280,
QUARTIERE SAN TOMMASO TRE ARCHI

CORTE COMUNE

DI CUI AL PUNTO D

Corte comune a FERMO Contrada Paludi (Strada provinciale Paludi) 280, quartiere San Tommaso Tre Archi, della superficie commerciale di **60,10** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La corte non è altro che un grandissimo giardino (3210 mq), con aiuole e viottoli, molto ben curato, caratterizzato da piante anche di alto fusto. Ad esso si accede direttamente dal cancello esterno lato Strada Provinciale.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 250 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: CONTRADA PALUDI, n. 280, piano: Terra
Coerenze: La corte, costituisce la totalità (escluso il Villino) della particella n. 250 e confina a sud con la Strada provinciale Paludi. Ad ovest con altra proprietà di cui alle particelle 254 e 253. A nord confina con la particella 164 e 165. Ad est con le particelle 248 e 249. I confini sono correttamente definiti solo verso la Strada Paludi tramite cancelli, siepe e rete metallica. Per quanto riguarda i confini con le particelle adiacenti, bisogna notare che la siepe, che funge da sommaria recinzione, non rispetta correttamente i confini catastali. Per cui manca una vera e propria recinzione.
Bene Comune Non Censibile. Corte comune a tutti i Sub.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio e Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Per raggiungere il mare Adriatico, quindi la spiaggia, bisogna percorrere 600 m.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 km

nella media 

ferrovia distante 3,7 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 



panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La corte è costituita da larghi viottoli pavimentati, aiuole, piante, alberi, area di parcheggio, una superficie (sopra il rustico) su cui è posizionato un gazebo, al centro del terreno (sopra l'autorimessa) vi è un chiosco (circa 42 mq, alto 3 m) con area barbecue idonei per le feste. Il tutto è recintato sia da siepe che da rete metallica sul lato sud-est. Tutta la corte è molto ben curata. Per mantenerla allo stato attuale, i genitori dei debitori eseguiti spendono mediamente circa 800 euro al mese.

Da notare che la corte è occupata e utilizzata parzialmente dal vicino (parente dei debitori eseguiti). Infatti sul lato nord e ovest lo stesso vicino occupa e transita nella corte attraverso un vialetto carrabile e pedonale per accedere alla sua proprietà. La superficie occupata è di circa 330 mq. Della manutenzione di tale area si occupa il vicino. Inoltre, sull'estremo lato sud-est, la corte viene saltuariamente utilizzata dallo stesso per il passaggio dei mezzi pesanti per la potatura delle piante (per una larghezza di circa 5 m pari per un totale di circa 280 mq). Anche le utenze del vicino transitano in parte nella corte.

Nei documenti reperiti, relativamente alle vecchie particelle che costituivano il terreno attuale, vi è un ATTO DI DIVISIONE DI APPEZZAMENTO DI TERRA (Notaio Dott. Aroldo Danielli - N. Repertorio 36479/16260 del 27 Agosto 1969), in cui era stata costituita la servitù di passaggio, pedonale e con ogni mezzo, dalla proprietà del vicino fino alla Strada Provinciale Paludi (con spese di manutenzione da dividere in parti uguali anche se allo stato attuale le spese della zona nord-ovest sono a carico del vicino).

In ogni caso, allo stato attuale, la servitù di passaggio è necessaria perchè il vicino non ha altre vie d'accesso alla propria abitazione o per la manutenzione delle piante.

Da notare che i cordoli e la siepe, che attualmente fungono da confine, in realtà non delimitano realmente i confini catastali della Particella n.250. Per cui la siepe esistente non è assolutamente da considerare come riferimento attendibile dei confini catastali. Infine, occorre puntualizzare che l'occupazione delle aree ad ovest e a nord, da parte del vicino, non condizionano la fruizione sia del Villino di proprietà dei debitori eseguiti, sia della parte restante della corte.

Relativamente alle aree di cui sopra, si evidenzia inoltre che il vicino ha recentemente richiesto formalmente la possibilità di poter acquistare per usucapione il diritto di proprietà della porzione di area occupata a nord-ovest e definire la servitù di passaggio della porzione di area sul lato sud-est.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte comune - fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte comune - da 25 a 2600 mq	2.575,00	x	2 %	=	51,50
Corte comune - da 2600 a 2880 mq (280 mq per transito di mezzi meccanici per potature del vicino)	280,00	x	1 %	=	2,80
Corte comune - da 2880 a 3210 mq (330 mq per utilizzo del	330,00	x	1 %	=	3,30



vicino della zona nord e vialetto ad ovest)		
Totale:	3.210,00	60,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata calcolata la superficie lorda della corte e poi moltiplicata per un coefficiente d'uso. Nei primi 25 mq è stato considerato un undice del 10%. Nei successivi mq è stato considerato un indice del 2%. Nei restanti 330 mq e 280 mq circa, quelli dove è presente la servitù del terreno e che di fatto è utilizzato anche dal vicino, l'indice è stato ridotto all' 1%. Il risultato ottenuto è stato poi moltiplicato per il valore di mercato di cui ai precedenti punti. Tale risultato rappresenta il valore di mercato in funzione della quantificazione economica della superficie, basata sull'identificazione dei prezzi medi ricavati dall'analisi di mercato ponderata con il coefficiente d'uso.

IMPORTANTE: La riduzione di valore della corte, a causa di una eventuale usucapione (dell'area a nord - ovest di circa 330 mq), è dato dal prodotto di 3,3 mq per 1.300 euro/mq, ridotto poi del 10% per lo stato di occupazione. Questo equivale a 3.861 euro. A fronte di ciò, il **Valore Vendita giudiziaria** sarà di **607.938 €** e non più 611.799 €. Questo implica che una eventuale usucapione riduce il Valore di Vendita di circa 0,6%. Cioè una percentuale trascurabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,10 x 1.300,00 = **78.130,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.130,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.130,00**

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: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Fermo, Archivio storico in Fermo, Agenzie immobiliari in Fermo, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Fermo.

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	84,69	0,00	110.097,00	110.097,00
B	appartamento	201,76	153,66	462.039,50	462.039,50
C	box doppio	42,79	0,00	55.621,80	55.621,80
D	Corte comune	60,10	0,00	78.130,00	78.130,00
				705.888,30 €	705.888,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà può essere suddivisa in tre appartamenti ed un'autorimessa.

L'appartamento al Piano Terra resterebbe tale.

L'altro appartamento, quello più grande, può essere diviso in due. Ovvero:

- un appartamento al Piano 1 e Sottotetto, in cui per accedere si utilizzerebbero le scale esterne;

- un altro appartamento costituito dalla parte restante del Piano Terra, il seminterrato S1 ed il corridoio che può fungere anche da cantina.

Infine, l'autorimessa, comprensiva di chiostrò e corte.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 70.588,83**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 23.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 611.799,47**

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: **€ 0,47**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 611.799,00**

data 09/08/2019

il tecnico incaricato
Ing. MARCO ROSSETTI

