

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1) PRAFAZIONE

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 dall'udienza prevista per il giorno

10 Dicembre 2024

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

Punto 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.*

Punto 2)

- *è stato allegato l'estratto di mappa catastale;*
- *i dati catastali attuali pignorati dell'immobile sono indicati nella certificazione notarile.*

Punto 3)

- *il debitore è una società in accomandita semplice (S.A.S.), per cui non è stato depositato alcun certificato di stato civile.*

Punto 4.c)

- *La costruzione dell'immobile staggito è stata iniziata anteriormente al 2 settembre 1967.*



Punto 4.e)

- non essendo presenti dei terreni, non è allegato alla presente il Certificato di destinazione urbanistica.

Punto 4.g)

- Oltre alla Società debitrice, non ci sono altri comproprietari.

Punti 4.l)

- Il lotto è unico, in quanto di un solo proprietario e costituito da una sola Particella.

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nella Relazione di stima redatta con Tribù Office e negli allegati principali.

NOTE:

- L'immobile staggito è un negozio, per cui non sono stati raccolti certificati di residenza.

- L'immobile staggito è in stato di abbandono e le serrature di accesso sono state da tempo sostituite dal Custode Giudiziario che ne conserva le chiavi.

- Il numero civico catastale dell'immobile staggito è il n. 42. Invece il numero civico effettivo di accesso diretto al negozio (serranda), riscontrato in fase di sopralluogo, è il n. 46; mentre il n. 44 è quello del portone dell'edificio che permette comunque l'accesso all'immobile staggito da ingressi interni al palazzo.

- Le comunicazioni alle Parti sono avvenute a mezzo Pec. Si puntualizza che la Società debitrice ha una procedura in corso di liquidazione giudiziaria (con il Liquidatore come attuale Rappresentante dell'impresa), inoltre il precedente amministratore risulta irreperibile. Pertanto le comunicazioni a mezzo Pec sono state inoltrate sia all'indirizzo della Società debitrice che alla Cancelleria del Tribunale.



2) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresi si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate). Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica.

Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.



3) PERIZIA DI STIMA

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office. Pertanto risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

- ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) ISPEZIONE IPOTECARIA E TRASCRIZIONI PRINCIPALI
- 2) VISURA CATASTALE
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 4) PLANIMETRIE
- 5) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 6) VERBALI DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INViate
- 7) BENI PERIZIATI
- 8) ALTRI ALLEGATI

Con osservanza

Fermo, li **01-08-2024**



Ing. Marco Rossetti





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI FINO 1 SECURITISATION S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MILENA PALMISANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/08/2024

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 119/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PONZANO DI FERMO Via Giuseppe Garibaldi (Strada Provinciale 66) n. 46 - 44, della superficie commerciale di **67,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova nel pieno centro storico ed è costituito da un negozio (al Piano Terra lato est) con annessa cantina al Piano seminterrato e una corte esclusiva posta a Sud, tutti collegati tra di loro. L'edificio è una piccola palazzina che si sviluppa su più piani, avente due negozi e l'ingresso principale sul lato di Via Giuseppe Garibaldi. L'immobile staggito è un costituito principalmente da un negozio posizionato alla sinistra del portone principale d'ingresso della palazzina. Nel negozio si può accedere sia attraverso il portone con serranda avvolgibile metallica (colore verde) che dal portoncino d'ingresso. Da quest'ultimo si entra prima nel corridoio principale dell'atrio e, sulla sinistra, si accede al negozio tramite una porta in legno. Da notare che tale porta non è attualmente utilizzabile poichè bloccata dall'interno con un pannello senza maniglia. Un terzo accesso agli immobili staggiti è quello che si trova invece sul corridoio, dopo il vano scala, al Piano seminterrato. In questo caso si ha una porta metallica che permette l'accesso direttamente alla cantina.

Il negozio è di forma rettangolare, in evidente stato di abbandono. La pavimentazione è in cemento, mentre le pareti sono intonacate e non del tutto tinteggiate. In fondo al locale, sulla parete opposta alla serranda di ingresso, vi è la porta finestra che permette di accedere al Piano S1. La finestra è in legno tinteggiato e dispone anch'essa di una vecchia serranda metallica. Anche la porta finestra necessita di ristrutturazione, soprattutto per garantirne la chiusura.

Dalla porta finestra si accede ad un pianerottolo in cemento e muratura che ha, alla sinistra, un piccolo bagno con finestra. Il parapetto è basso e in muratura. Il bagno è piastrellato ed ha solo i sanitari essenziali. Il tetto è costituito da un unico pannello ondulato, la porta e la finestra sono in legno.

Dal pianerottolo si accede alle scale sul cortile che sono in cemento e presentano un parapetto in legno precario e instabile. Tramite la scalinata si accede alla corte interna esclusiva (orto) e da questa alla cantina. Nella cantina vi è la porta metallica (numero interno 1), con serratura, che permette di accedere al corridoio al Piano S1 della palazzina e da qui al vano scala dell'edificio. Da quest'ultimo è possibile poi salire ai piani superiori e quindi al corridoio dell'atrio principale sul lato strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Piano Terra: 3,2 m; Bagno: varia da 2 a 2,4 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 191 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 73 mq, rendita 1.051,87 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI n. 42 Piano S1-T, piano: S1- T

Coerenze: Foglio 10: a Nord con Particella 190; a Nord Ovest con Via Garibaldi; ad Est con Particella 337; a Sud Ovest con Particella 336 e Particella 191 Sub 7, 19, 12 e 17; superiormente con Particella 191 Sub 15. Foglio 11: a Sud con Particella 69.

Anno di costruzione precedente anno 1960

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



A.1 cantina. La cantina si trova al Piano seminterrato (S1) ed è costituita da due locali adiacenti. Si accede ad essa passando dalla corte interna sotto il pianerottolo del bagno, in prossimità del sottoscala. Sia le pareti esterne che interne sono principalmente in muratura senza intonaco, mentre il soffitto è in cemento. La pavimentazione è quasi totalmente allo stato grezzo. Dal portone in legno si accede ad un primo locale con finestra sul lato dell'orto. Tramite un'ampia apertura si accede poi ad un secondo locale che ha due finestre ed una porta metallica. Una finestra è comunicante con il precedente locale della cantina, mentre l'altra finestra e la porta danno verso il corridoio condominiale. Il pavimento del secondo locale è rialzato di circa 25 cm rispetto al precedente. Le altezze interne variano da circa 2,25 a 2,5 m.

A.2 corte esclusiva. La corte interna si trova al Piano seminterrato (S1) ed è prevalentemente un orto. A questa si accede dalla scalinata proveniente dal locale negozio. La corte è divisa in due parti principali: un portico ed un giardino (orto). Nella parte Sud vi è il portico, ovvero un'area quadrata e coperta dalla terrazza della proprietà di cui al piano superiore. Sono presenti due colonne portanti in muratura e nel pavimento vi è principalmente un massetto. L'altezza interna è di 4,1 m. La parte restante della corte, soprattutto quella a Nord, è costituita invece da un orto con dei resti di aiule, piante di limoni, vite e altra vegetazione spontanea. Nella corte vi è anche un piccolo sottoscala. Dall'orto è poi possibile accedere alla cantina. La recinzione della corte è principalmente con struttura e rete metallica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	33,18 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.382,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.100,00
Data della valutazione:	01/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Anche se l'immobile è libero, nei vari locali vi sono ancora sparsi alcuni mobili e altro materiale dei precedenti proprietari.

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**, iscritta il 14/03/2008 .

ISCRIZIONE del 14/03/2008 - Registro Particolare 608 Registro Generale 3100 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214917/28736 del 10/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 12/03/2013 .

ISCRIZIONE del 12/03/2013 - Registro Particolare 286 Registro Generale 1803 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 121 del 16/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/11/2013 .

ISCRIZIONE del 29/11/2013 - Registro Particolare 1241 Registro Generale 8056 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1041/2012 del 28/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/06/2017 .

ISCRIZIONE del 09/06/2017 - Registro Particolare 699 Registro Generale 4845 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 964/817 del 07/06/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 11/10/2013 .

TRASCRIZIONE del 11/10/2013 - Registro Particolare 4786 Registro Generale 7052 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1604 del 29/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 18/09/2018 .

TRASCRIZIONE del 18/09/2018 - Registro Particolare 5301 Registro Generale 7228 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1421 del 11/07/2018 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:	



L'edificio non ha un Amministratore di condominio formale, per cui non è stato possibile reperire in dettaglio molte informazioni.

Dall'Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni risulta che le principali Parti comuni (BCNC) sono: l'atrio al PT ed il vano scala di cui al Sub 7; il corridoio al PS1 di cui al Sub19.

In quest'ultimo è stata realizzata una porta metallica (con indicato il n. 2) per formare una sorta di locale. In tale locale non è stato però possibile accedere.

Non si ha invece contezza se gli impianti, se pur verosimilmente autonomi, sono stati staccati dai contatori.

Non essendo note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro, sarà applicata una riduzione del valore del 5%.

Inoltre il valore viene ridotto dell'1% per lo stato di occupazione a causa della presenza di mobilio e altro.

NOTE:

In occasione del sopralluogo si è costatato come le sole porte interne dell'immobile (porta-finestra, porta del Bagno, portoncino di ingresso alla cantina sul lato corte interna), sono state trovate leggermente aperte e non è stato possibile chiuderle totalmente a causa del loro pessimo stato. La serranda del negozio e la porta metallica nella cantina, che permettono l'accesso all'immobile dall'esterno e per le quali sono state di recente cambiate le serrature dal Custode Giudiziario, sono invece funzionanti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/03/2008).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 191 Subalterno 20.

Atto del 10/03/2008 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 214916 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2077.1/2008 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/03/2008

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 19/05/1997 fino al 09/10/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 191 Subalterno 11 dal quale è stato poi costituito il Sub 20.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1997 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 213 n. 64 registrato in data 31/10/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 6781.1/1997 in atti dal 03/12/1997. TRASCRIZIONE Registro generale n. 30; Registro particolare n. 29, Data di presentazione 02/01/1998. (ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - TRASCRIZIONE del 15/10/2018 - Registro Particolare 5842 Registro Generale 8017 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214916 del 10/03/2008).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 19/05/1997 fino al 09/10/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 191 Subalterno 11 dal quale è stato poi costituito il Sub 20.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1997 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 213 n. 64 registrato in data 31/10/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 6781.1/1997 in atti dal 03/12/1997. TRASCRIZIONE Registro generale n. 30; Registro particolare n. 29, Data di presentazione 02/01/1998. (ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE



TACITA DI EREDITA' - TRASCRIZIONE del 15/10/2018 - Registro Particolare 5842 Registro Generale 8017 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214916 del 10/03/2008).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 19/05/1997 fino al 09/10/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 191 Subalterno 11 dal quale è stato poi costituito il Sub 20.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/1997 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 213 n. 64 registrato in data 31/10/1997 - SUCCESSIONE Voltura n. 6781.1/1997 in atti dal 03/12/1997. TRASCRIZIONE Registro generale n. 30; Registro particolare n. 29, Data di presentazione 02/01/1998. (ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - TRASCRIZIONE del 15/10/2018 - Registro Particolare 5842 Registro Generale 8017 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 214916 del 10/03/2008).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 09/10/2003 fino al 10/03/2008).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 191 Subalterno 20 (deriva dal Sub 11 e dal BCNC Sub 16).

VARIAZIONE del 09/10/2003 Pratica n. AP0149971 in atti dal 09/10/2003 FUSIONE DEI SUB 11 E 16 (n. 3591.1/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 09/10/2003 fino al 10/03/2008).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 191 Subalterno 20 (deriva dal Sub 11 e dal BCNC Sub 16).

VARIAZIONE del 09/10/2003 Pratica n. AP0149971 in atti dal 09/10/2003 FUSIONE DEI SUB 11 E 16 (n. 3591.1/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (dal 09/10/2003 fino al 10/03/2008).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 191 Subalterno 20 (deriva dal Sub 11 e dal BCNC Sub 16).

VARIAZIONE del 09/10/2003 Pratica n. AP0149971 in atti dal 09/10/2003 FUSIONE DEI SUB 11 E 16 (n. 3591.1/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'analisi della documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune, l'edificio risulta essere antecedente al 2 settembre 1967. A seguito della richiesta di accesso agli atti, l'unica pratica edilizia resa disponibili dall'Ufficio Urbanistica del Comune è la concessione in Sanatoria n. 68/1986 ai sensi della Legge 47/85.

Dalla relazione tecnica depositata in Sanatoria, risulta che l'edificio è stato sopraelevato negli anni dal 1959 al 1962, dietro Licenza edilizia rilasciata nell'anno 1958. Questa Licenza non è stata però resa disponibile dall'UTC.

Non risultano invece richieste di Agibilità dell'immobile.

In questa fase di indagine peritale l'Ufficio Tecnico ha puntualizzato che il rilascio della sanatoria comporta, riguardo agli interventi oggetto di condono, anche l'acquisizione dell'agibilità/abitabilità, a norma della Legge n.47/1985 - Art. 35 - comma 19:

"A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni".



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N. 39/c N. **68/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di scala e terrazzo PS-PT; attività commerciali PT con aumento di superficie; opere condominiali aumento superficie atrio; ampliamento abitazione con realizzazione di balconi P1-P2; sopraelevazione e ristrutturazione P3., presentata il 29/03/1986 con il n. 894 di protocollo, rilasciata il 12/12/2007.

MOD. A n. 0582311512/1-2-3-4-5-6 per lavori completati entro l'anno 1962.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. In base al P.R.G. vigente del Comune di PONZANO DI FERMO (FM), l'immobile ricade in: ZONA A - Centro storico ----- AREA SOGGETTA A P.R.U. (L.R. 23 Febbraio 2005 n.16) - VINCOLO IDROGEOLOGICO --- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A. Art.13. ZONE A CENTRI E NUCLEI STORICI: Le zone A (Centri storici e manufatti extraurbani di interesse storico-culturale) sono individuati nelle planimetrie del PRG, esse riguardano i due centri storici di Ponzano di Fermo e di Torchiaro. Il presente PRG si attua mediante le norme del (PP) Piano Particolareggiato del Centro Storico, adottato ed approvato dall'Amministrazione Comunale in data 22/07/1983 . Fino all'adozione del nuovo Piano Particolareggiato dei centri e nuclei storici, all'interno di tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 27 della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, in applicazione alle norme del (PTC) Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Fermo. NOTE: LEGGE REGIONALE 23 febbraio 2005, n. 16 - Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto riguarda l'Agibilità, anche se in questa fase potrebbe non esserci evidenza di una non conformità, si ritiene comunque opportuno che venga formalmente richiesta.

In tal caso sarà l'aggiudicatario a provvedere direttamente alla richiesta di Agibilità facendosi interamente carico degli oneri e di tutte le eventuali spese di adeguamento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accesso al negozio al PT è più largo rispetto a quanto riportato in Planimetria. Nel locale più interno della cantina, al PS1, risulta essere presente una piccola finestra a destra della porta sul lato corridoio. Nel cortile è stata demolita la piccola centrale termica (C.T.) sotto il portico. Nel corridoio comune al PS1 è stata aggiunta una porta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria di opere edilizie abusive con aggiornamento planimetrie.

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: €4.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accesso al negozio al PT è più largo rispetto a quanto riportato in Planimetria. Nel locale più interno della cantina, al PS1, risulta essere presente una piccola finestra a destra della porta sul lato corridoio. Nella corte non sono indicate le colonne del portico derivante dal balcone di altra proprietà di cui al piano superiore. Nel corridoio comune al PS1 è stata aggiunta una porta che non figura nell'Elaborato planimetrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento Planimetrie Catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale 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 PONZANO DI FERMO VIA GIUSEPPE GARIBALDI (STRADA
PROVINCIALE 66) N. 46 - 44

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PONZANO DI FERMO Via Giuseppe Garibaldi (Strada Provinciale 66) n. 46 - 44, della superficie commerciale di **67,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova nel pieno centro storico ed è costituito da un negozio (al Piano Terra lato est) con annessa cantina al Piano seminterrato e una corte esclusiva posta a Sud, tutti collegati tra di loro. L'edificio è una piccola palazzina che si sviluppa su più piani, avente due negozi e l'ingresso principale sul lato di Via Giuseppe Garibaldi. L'immobile staggitto è un costituito principalmente da un negozio posizionato alla sinistra del portone principale d'ingresso della palazzina. Nel negozio si può accedere sia attraverso il portone con serranda avvolgibile metallica (colore verde) che dal portoncino d'ingresso. Da quest'ultimo si entra prima nel corridoio principale dell'atrio e, sulla sinistra, si accede al negozio tramite una porta in legno. Da notare che tale porta non è attualmente utilizzabile poichè bloccata dall'interno con un pannello senza maniglia. Un terzo accesso agli immobili staggiti è quello che si trova invece sul corridoio, dopo il vano scala, al Piano seminterrato. In questo caso si ha una porta metallica che permette l'accesso direttamente alla cantina.

Il negozio è di forma rettangolare, in evidente stato di abbandono. La pavimentazione è in cemento, mentre le pareti sono intonacate e non del tutto tinteggiate. In fondo al locale, sulla parete opposta alla serranda di ingresso, vi è la porta finestra che permette di accedere al Piano S1. La finestra è in legno tinteggiato e dispone anch'essa di una vecchia serranda metallica. Anche la porta finestra necessita di ristrutturazione, soprattutto per garantirne la chiusura.

Dalla porta finestra si accede ad un pianerottolo in cemento e muratura che ha, alla sinistra, un piccolo bagno con finestra. Il parapetto è basso e in muratura. Il bagno è piastrellato ed ha solo i sanitari essenziali. Il tetto è costituito da un unico pannello ondulato, la porta e la finestra sono in legno.

Dal pianerottolo si accede alle scale sul cortile che sono in cemento e presentano un parapetto in legno precario e instabile. Tramite la scalinata si accede alla corte interna esclusiva (orto) e da questa alla cantina. Nella cantina vi è la porta metallica (numero interno 1), con serratura, che permette di



accedere al corridoio al Piano S1 della palazzina e da qui al vano scala dell'edificio. Da quest'ultimo è possibile poi salire ai piani superiori e quindi al corridoio dell'atrio principale sul lato strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di Piano Terra: 3,2 m; Bagno: varia da 2 a 2,4 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 191 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 73 mq, rendita 1.051,87 Euro, indirizzo catastale: VIA GARIBALDI n. 42 Piano S1-T, piano: S1- T

Coerenze: Foglio 10: a Nord con Particella 190; a Nord Ovest con Via Garibaldi; ad Est con Particella 337; a Sud Ovest con Particella 336 e Particella 191 Sub 7, 19, 12 e 17; superiormente con Particella 191 Sub 15. Foglio 11: a Sud con Particella 69.

Anno di costruzione precedente anno 1960

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 16 km

nella media

ferrovia distante 18 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti elettrici del negozio e delle cantine sono in parte danneggiati e verosimilmente non più a norma. Il vano contatori elettrici si trova all'interno del corridoio dell'atrio comune, mentre quelli idraulici sono esternamente all'edificio. Non si ha contezza di eventuale impianto a gas e relativi contatori. 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
Negozio	54,90	x	100 %	=	54,90
Bagno	2,41	x	100 %	=	2,41
Scale	10,50	x	100 %	=	10,50
Totale:	67,81				67,81

ACCESSORI:

cantina. La cantina si trova al Piano seminterrato (S1) ed è costituita da due locali adiacenti. Si accede ad essa passando dalla corte interna sotto il pianerottolo del bagno, in prossimità del sottoscala. Sia le pareti esterne che interne sono principalmente in muratura senza intonaco, mentre il soffitto è in cemento. La pavimentazione è quasi totalmente allo stato grezzo. Dal portone in legno si accede ad un primo locale con finestra sul lato dell'orto. Tramite un'ampia apertura si accede poi ad un secondo locale che ha due finestre ed una porta metallica. Una finestra è comunicante con il precedente locale della cantina, mentre l'altra finestra e la porta danno verso il corridoio condominiale. Il pavimento del secondo locale è rialzato di circa 25 cm rispetto al precedente. Le altezze interne variano da circa 2,25 a 2,5 m.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	56,00	x	35 %	=	19,60
Totale:	56,00				19,60

corte esclusiva. La corte interna si trova al Piano seminterrato (S1) ed è prevalentemente un orto. A questa si accede dalla scalinata proveniente dal locale negozio. La corte è divisa in due parti principali: un portico ed un giardino (orto). Nella parte Sud vi è il portico, ovvero un'area quadrata e coperta dalla terrazza della proprietà di cui al piano superiore. Sono presenti due colonne portanti in muratura e nel pavimento vi è principalmente un massetto. L'altezza interna è di 4,1 m. La parte restante della corte, soprattutto quella a Nord, è costituita invece da un orto con dei resti di aiule, piante di limoni, vite e altra vegetazione spontanea. Nella corte vi è anche un piccolo sottoscala. Dall'orto è poi possibile accedere alla cantina. La recinzione della corte è principalmente con struttura e rete metallica.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte con orto e portico	106,09	x	12,8 %	=	13,58
Totale:	106,09				13,58

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 (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

In questo caso sono stati adottati i seguenti indici:

- Negozio, bagno e scale: 100%
- Cantina: 35%
- Orto (giardino): 15% fino a 25 mq, 5% restanti mq
- Portico: 35%
- Corte (Portico + Orto): $((19,39 \text{ mq} \times 35\%) + (25 \text{ mq} \times 15\%) + (61,7 \text{ mq} \times 5\%))/(19,39 + 25 + 61,7)$
= 12,8 %
- B.C.N.C.: 0%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Poichè nella zona centrale del Comune sono carenti le informazioni relative a negozi posti in vendita dalle agenzie immobiliari, per determinare il valore medio unitario a metro quadro ci si avvale sia della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. che del Borsino immobiliare per i negozi.

In questo caso abbiamo i seguenti valori:

OMI: min 810; Max 1100 Euro da cui la media: $(810+1100)/2 = 955,00$ Euro;

Borsino: min 780; medio 949; Max 1119 Euro.

Da cui si evince come le due medie sono quasi equivalenti.

La loro media sarà: $(955+949)/2 = 952,00$ Euro ovvero **952,00 Euro/mq**

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: basso (-5%);
- 2) finiture interne: basse (-5%);
- 3) livello di piano senza ascensore: negozio al piano T, cantine e corte al piano S1 (-5%);
- 4) posizione: in centro e fronte strada principale (+5%);
- 5) impianti: autonomi (+5%);
- 6) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 5 - 5 - 5 + 5 + 5 + 0 = 100 - 5 = 95\%$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $952,00 \times 0,95 = 904,4$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: **904,00 €/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:	67,81	x	904,00	=	61.300,24
Valore superficie accessori:	33,18	x	904,00	=	29.994,72
					91.294,96



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 91.294,96
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 91.294,96

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 Ponzano di Fermo, 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	negozio	67,81	33,18	91.294,96	91.294,96
				91.294,96 €	91.294,96 €

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 912,95
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.382,01

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 4.219,10
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:	€. 62,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 80.100,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 01/08/2024

il tecnico incaricato
Ing MARCO ROSSETTI

