

**TRIBUNALE DI FERMO**

**FALLIMENTARE (nuovo rito)**

**N.R.G. 29/2015**

G.E. Dott.ssa Marzialetti Sara

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale Perito stimatore nel Fallimento in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro il giorno

**21 Febbraio 2025**

Relativamente alla stima degli immobili si comunica quanto segue:

- trattasi di una società, il sottoscritto non ha raccolto alcun certificati di residenze, stato di famiglia e estratto di matrimonio;
- non essendoci terreni, non è stato richiesto alcun Certificato di destinazione urbanistica;
- non vi sono altri comproprietari;
- in totale sono stati formati n. 3 Lotti;
- negli allegati sono presenti le fotografie e le planimetrie catastali degli immobili;
- negli allegati è presente la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.
- la Perizia, che contiene tutte le informazioni richieste, è stata elaborata con il programma specifico per le stime immobiliari Tribù Office;

## ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente Perito Stimatore 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.

Altresì 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.**

## 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) PLANIMETRIE CATASTALI
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 3) VISURA CATASTALE
- 4) ISPEZIONI IPOTECARIE DEGLI IMMOBILI
- 5) ELENCO SUBALTERNI E MAPPA CATASTALE
- 6) OMI – BORSINO IMMOBILIARE
- 7) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 8) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 9) PERIZIA PRIVACY
- 10) BENI PERIZIATI
- 11) ALTRI ALLEGATI

Con osservanza

Fermo, li 15-02-2025



---

Ing. Marco Rossetti



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

**FALLIMENTARE (nuovo rito)**

**29/2015**

GIUDICE:

Dott.ssa MARZIALETTI SARA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2025

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

---

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**1A appartamento** a FALERONE Via Giuseppe Verdi (Strada Provinciale 29) 10, della superficie commerciale di **197,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'edificio si trova in prossimità della strada Provinciale 29, alle porte del centro storico di Falerone. Esso è costituito da tre Piani fuori terra, più un sottotetto, ed è circondato da una piccola corte recintata. L'accesso avviene dalla strada attraverso due cancelli, pedonabile e carrabile. L'immobile staggito è posizionato al Piano Secondo e terzo dell'edificio. Dal lato Sud dell'edificio, al Piano Terra sotto il portico, si accede alla tromba interna delle scale. Al secondo Piano vi è il pianerottolo con l'apertura di accesso all'appartamento e la porta che conduce al sottotetto. L'appartamento è costituito da una zona giorno in cui ci sono due camini, un soggiorno, un tinello, una cucina ed unao studio. Nella zona notte vi sono 2 bagni, tre camere ed un ripostiglio. Su tre lati sono presenti i balconi. L'appartamento è parzialmente grezzo. Le pareti sono intonacate e parzialmente tinteggiate di bianco. La pavimentazione non è completata ed è priva anche delle piastrelle. Non ci sono porte, mentre sono presenti solo finestre senza persiane. I balconi sono incompleti e privi in parte dei parapatti.

Dalla tromba delle scale si accede poi anche al Piano Terzo sottotetto. In questo ultimo tratto le scale sono prive di gradini. Il locale non è separato dalla parte Est di altra proprietà (Sub 6). Nel sottotetto è stata ricavata una piccola terrazza, comune con il Sub 6, sul lato Sud. Internamente il sottotetto è completamente grezzo ed è presente anche un serbatoio d'acqua in eternit di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 3, ha un'altezza interna di P2: 2,90 m; P3: 2,69 (max al centro).Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 332 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI Piano 2-3, piano: 2 e 3

Coerenze: La Particella 332 confina a nord con Particella 253; ad est con Particella 333 e 346; a Sud con Particella 209 e 345; ad Ovest con Via Giuseppe Verdi. Il Sub 7 al Piano 2 confina a Sud con vano scala; a Nord, Est, Ovest e Sud con affaccio su corte interna. Inferiormente con Sub 6. Superiormente con sottotetto Sub 6 sul lato Est. Il Sub 7 al Piano 3 confina ad Est con sottotetto Sub 6.

L'intero edificio sviluppa 5 (compreso sottotetto) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>197,17 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 39.292,50</b>

---

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 33.300,00

Data della valutazione: 15/02/2025

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Vengono indicate le formalità e gravami relative all'immobile.

#### **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 15/07/2009 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

La formalità è riferita solamente a Sub 7.

ISCRIZIONE del 15/07/2009 - Registro Particolare 1325 Registro Generale 6002 Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 30191/9633 del 14/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

---

Nell'edificio non vi è Amministratore di condominio, per cui non è disponibile alcun Regolamento e non sono definiti i millesimi di proprietà.

I Beni Comuni Non Censiti B.C.N.C. non sono esplicitamente indicati nell'elenco subalterni e tantomeno nell'elaborato planimetrico che non è presente. E' verosimile che questi siano comunque: la corte perimetrale (non asfaltata e recintata) che circonda tutto l'edificio (compresa anche una parte che ha accesso dal n. civico 12) e la tromba delle scale interna di accesso sul lato Sud.

Si fa presente che la porzione di Corte sul lato Sud, alla quale si accede anche dalla Via Giuseppe Verdi n. 12, se pur bene Comune è utilizzata esclusivamente dall'altro comproprietario dell'edificio. Stessa cosa per la porzione di Corte sul lato Est in cui sono presenti anche dei piccoli capanni utilizzati esclusivamente dal comproprietario dell'edificio. Entrambi le porzioni sono recintate e utilizzate dallo stesso anche per il passaggio delle macchine agricole che devono accedere alla Particella 333. Il comproprietario ha espresso formalmente riserva di agire per il riconoscimento di tutti i diritti spettanti sulle due parti di corte, sia quale comproprietario dell'immobile in oggetto, sia quale possessore per un periodo superiore ai venti anni.

Inoltre, non essendo note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dai proprietari dell'edificio, sarà applicata una riduzione del valore del 15%. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio, come: assenza di un elaborato planimetrico aggiornato allo stato attuale con le parti comuni (scale e corte), aggiornamento dell'Elenco subalterni, della Mappa e degli elaborati planimetrici e prospettici dell'edificio.

Poichè l'immobile è ancora nello stato grezzo, quindi non essendo stato completato, la richiesta di abitabilità/agibilità sarà completamente a carico dell'aggiudicatario.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si elencano i precedenti e attuali proprietari da visure catastali.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 06/10/1995).

Il titolo è riferito solamente a Sub 7.

VARIAZIONE del 06/10/1995 in atti dal 06/08/1998 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 3292/1995).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 06/10/1995).

Il titolo è riferito solamente a Sub 7.

VARIAZIONE del 06/10/1995 in atti dal 06/08/1998 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 3292/1995).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 01/04/1976 fino al 01/04/1976).

Impianto meccanografico del 08/10/1970. Precedentemente Foglio 15 Particella 209. FRAZIONAMENTO del 01/04/1976 in atti dal 22/03/1979 (n. 33677)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 01/04/1976 fino al 28/01/1980).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1976 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 24 n. 1089 registrato in data 16/04/1976 - RETTIFICA Voltura n. 379/1994 in atti dal 06/08/1998. COSTITUZIONE del 28/01/1980 in atti dal 30/06/1987 .847/1980)

---

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 01/04/1976 fino al 28/01/1980).  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1976 - UR Sede FERMO (FM)  
Registrazione Volume 24 n. 1089 registrato in data 16/04/1976 - RETTIFICA Voltura n. 379/1994 in  
atti dal 06/08/1998

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 28/01/1980 fino al 06/10/1995).  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 1 .  
VARIAZIONE del 28/01/1980 in atti dal 06/08/1998 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO  
CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 847/1980)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 28/01/1980 fino al 06/10/1995).  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 1 .  
VARIAZIONE del 28/01/1980 in atti dal 06/08/1998 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO  
CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 847/1980)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune:

1. Licenza per l'esecuzione dei lavori edili n. 249 del 15/06/1976, per la costruzione di fabbricato per due civili abitazioni con negozio ed accessori (con Abitabilità del PS1 e PT - N.86 del 08/05/1979);
2. Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 86 del 01/12/1978, per varianti del progetto iniziale autorizzato con licenza n. 249 del 15/06/1976, per sterro di terrapieno per creazione deposito nel seminterrato, maggiore sporto balconi lato sud e modifica copertura con tetto a padiglione;
3. Pratica Edilizia n. 987/83, prot. n. 3732 del 08/11/1983 per costruzione di muro in c.a. prospiciente via Verdi — con soprastante inferriata — muretto e recinzione con rete plastificata scaletta esterna al muro verso il cortile e colonnine in c.a. per cancello.
4. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 36/92, Pratica edilizia n. 1583, per opere di recinzione e sistemazione esterna in via Verdi;
5. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 3/03, Pratica edilizia n. 2260-2002, per cambio di destinazione d'uso del piano terra del fabbricato civile sito in Via Verdi n. 10. La pratica fa riferimento ai sub 4-5 (ora soppressi) ma riguarda opere per il piano terra (ora sub 7);
6. DIA n. 16/2005, prot. n. 3638 del 29/04/2005, per cambio di destinazione d'uso del piano terra di fabbricato civile da negozio-magazzino a laboratorio e civile abitazione e modifiche prospettive. La pratica fa riferimento ai sub 4-5 (ora soppressi) ma riguarda opere per il piano terra (ora sub 7).

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE DI  
COMPLEMENTO CONSOLIDATE A CARATTERE URBANO - Area V ----- NORME

---

TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. Art. 23: Caratteristiche di zona: Complessi edilizi di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificati, dotati di opere di urbanizzazione; complessi edilizi la cui funzione oggi è residenziale, edifici che necessitano di ampliamento e/o sopraelevazione necessari anche per ottenere i requisiti generali di abitabilità ai sensi della normativa vigente. MODALITA' DI INTERVENTO Intervento edilizio diretto per singolo atto abilitativo. DESTINAZIONI D'USO consentite\* • Abitazioni min 70% • Commercio al dettaglio max 30% • Pubblici esercizi max 30% • Uffici, studi professionali max 30% • Artigianato di servizio max 30%. vietate sono escluse, pur se rientranti nelle categorie sopra indicate, le attività che provochino rumori molesti o immissione di fumi nocivi in atmosfera e comunque le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/87 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S.". \*le percentuali si riferiscono alla S.U.A. NORME PARAMETRICHE Jf 2,00 mc/mq Hmax 10,50 ml df 10,00 ml dc 5,00 ml ds 5,00 ml Dotazioni Indice di piantumazione: 53 piante/ha di alto fusto, 53 piante/ha di essenze arbustive. Indice di permeabilità del suolo: minimo 50% PRESCRIZIONI Nelle zone ricadenti nel sottosistema C, così come individuato dalla TAV. 6 del P.P.A.R. e riportato negli elaborati del P.R.G., l'altezza degli edifici di nuova costruzione e degli ampliamenti non può superare l'altezza media degli edifici circostanti. Qualsiasi richiesta di Concessione o Autorizzazione Edilizia relativa ad immobili situati all'interno della Zona 8 deve essere corredata da plani-volumetrico di dettaglio dello stato dei luoghi, con individuate le eventuali zone con pendenza assoluta superiore al 30% all'interno delle quali sono vietati: g) Interventi edilizi, h) Impedimento al deflusso delle acque, i) Riporti e movimenti di terreno che ne alterino il profilo naturale. Sono escluse da tali prescrizioni le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

## 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.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la suddivisione interna dell'appartamento è in parte differente dalle planimetrie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione delle planimetrie aggiornate.

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: €.6.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le principali sono: Alcuni tramezzi interni del soggiorno non risultano essere a tutt'altezza. Alcune porte del lato notte risultano avere una larghezza maggiore. In soffitta non è indicata la terrazza ed il muro di divisione con il Sub 6.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FALERONE VIA GIUSEPPE VERDI (STRADA PROVINCIALE 29) 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1A

**appartamento** a FALERONE Via Giuseppe Verdi (Strada Provinciale 29) 10, della superficie commerciale di **197,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'edificio si trova in prossimità della strada Provinciale 29, alle porte del centro storico di Falerone. Esso è costituito da tre Piani fuori terra, più un sottotetto, ed è circondato da una piccola corte recintata. L'accesso avviene dalla strada attraverso due cancelli, pedonabile e carrabile. L'immobile staggito è posizionato al Piano Secondo e terzo dell'edificio. Dal lato Sud dell'edificio, al Piano Terra sotto il portico, si accede alla tromba interna delle scale. Al secondo Piano vi è il pianerottolo con l'apertura di accesso all'appartamento e la porta che conduce al sottotetto. L'appartamento è costituito da una zona giorno in cui ci sono due camini, un soggiorno, un tinello, una cucina ed unao studio. Nella zona notte vi sono 2 bagni, tre camere ed un ripostiglio. Su tre lati sono presenti i balconi. L'appartamento è parzialmente grezzo. Le pareti sono intonacate e parzialmente tinteggiate di bianco. La pavimentazione non è completata ed è priva anche delle piastrelle. Non ci sono porte, mentre sono presenti solo finestre senza persiane. I balconi sono incompleti e privi in parte dei parapatti.

Dalla tromba delle scale si accede poi anche al Piano Terzo sottotetto. In questo ultimo tratto le scale sono prive di gradini. Il locale non è separato dalla parte Est di altra proprietà (Sub 6). Nel sottotetto è stata ricavata una piccola terrazza, comune con il Sub 6, sul lato Sud. Internamente il sottotetto è completamente grezzo ed è presente anche un serbatoio d'acqua in eternit di altra proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 e 3, ha un'altezza interna di P2: 2,90 m; P3: 2,69 (max al centro). Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 332 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI Piano 2-3, piano: 2 e 3  
Coerenze: La Particella 332 confina a nord con Particella 253; ad est con Particella 333 e 346; a Sud con Particella 209 e 345; ad Ovest con Via Giuseppe Verdi. Il Sub 7 al Piano 2 confina a Sud con vano scala; a Nord, Est, Ovest e Sud con affaccio su corte interna. Inferiormente con Sub 6. Superiormente con sottotetto Sub 6 sul lato Est. Il Sub 7 al Piano 3 confina ad Est con sottotetto Sub 6.

L'intero edificio sviluppa 5 (compreso sottotetto) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 31 km

al di sopra della media



ferrovia distante 34 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli impianti non sono stati completati e non sono collegati alle utenze. 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. Dove gli impianti e le utenze sono comuni, resta a carico dell'aggiudicatario rendere autonomi i propri rispetto a quelli degli altri immobili.

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 P2	176,85	x	100 %	=	176,85
Balconi	75,61	x	15 %	=	11,34
Soffitta P3 (con h>1,5 m)	25,64	x	35 %	=	8,97
<b>Totale:</b>	<b>278,10</b>				<b>197,17</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè ci troviamo nel caso di un Appartamento non completamente realizzato, si procede con la stima iniziale come se fosse terminato per poi decurtare il costo per il suo completamento.

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):

Appartamento: 100%

Balconi: 25% applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%, per un valore medio di 15%.

Soffitta: 35% applicabile per la superficie che ha altezza maggiore di 1,50 m.

**VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA**

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati reattivi a n. 5 immobili simili posti in vendita dalle agenzie immobiliari. Dai dati reperiti risulta un valore medio di 729,00 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per gli appartamenti di civile abitazione di fascia media:

OMI: min 580; Max 840 Euro da cui la Media =  $(580+840)/2 = 710$  Euro/mq.

---

Borsino: min 608; medio 733; Max 857 Euro/mq;

in cui si evince come i valori medi sono tutti congruenti a quelli di mercato delle agenzie.

Per cui è corretto utilizzare il valore medio di **729 Euro/mq**

### **COEFFICIENTE DI MERITO**

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

1) livello di piano: piano 2-3 senza ascensore (-15%);

2) luminosità: Buona (5%).

Da cui: Coefficiente di merito =  $100 - 15 + 5 = 100 - 10 = 90\% = 0,90$

### **VALORE MEDIO UNITARIO**

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito =  $729 \times 0,90 = 656,10 \text{ €/mq}$ .

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:

650,00 €/mq.

Poichè l'appartamento è allo stato grezzo, questo valore viene decurtato del costo medio di 400 €/mq per il suo completamento.

Per cui:  $650,00 - 400,00 = 250,00 \text{ €/mq}$ .

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:	197,17	x	250,00	=	<b>49.292,50</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### **RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 49.292,50</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 49.292,50</b>
---	---------------------

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

---

E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Falerone. Agenzie immobiliari con immobili in Falerone, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Falerone.

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
1A	appartamento	197,17	0,00	49.292,50	49.292,50
				<b>49.292,50 €</b>	<b>49.292,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non essendoci altri comproprietari, non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.292,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 5.893,88**

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: **€. 98,63**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.300,00**

---

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**2A** appartamento a FALERONE Via Giuseppe Verdi (Strada Provinciale 29) 10, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'edificio si trova in prossimità della strada Provinciale 29, alle porte del centro storico di Falerone. Esso è costituito da tre Piani fuori terra, più un sottotetto, ed è circondato da una piccola corte recintata. L'accesso avviene dalla strada attraverso due cancelli, pedonabile e carrabile. L'immobile staggiato è posizionato al Piano terra dell'edificio, sul lato est, opposto alla strada. L'accesso all'appartamento si trova direttamente sulla corte. All'ingresso vi è un ampio tinello con angolo cucina ed un bagno. Nella zona notte vi è un corridoio centrale che collega tre camere ed un piccolo ripostiglio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne parte del bagno che sono piastrellate. Gli infissi sono in alluminio e non tutti hanno le persiane. Le porte sono principalmente in legno. I pavimenti sono piastrellati. E' presente anche una porta metallica che permette di comunicare con il Sub 9 stessa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 332 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI Piano T, piano: TERRA  
Coerenze: La Particella 332 confina a nord con Particella 253; ad est con Particella 333 e 346; a Sud con Particella 209 e 345; ad Ovest con Via Giuseppe Verdi. Il Sub 8 confina ad Ovest con vano scala; a Nord, Est e Sud con corte interna. Superiormente con Sub 6 e inferiormente con Sub 2.

L'intero edificio sviluppa 5 (compreso sottotetto) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.291,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/02/2025</b>

---

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto.

Lo stato di occupazione decade comunque nel momento dell'aggiudicazione, per cui viene considerato un coefficiente di decurtazione pari al 5%.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Non vi sono formalità e gravami relative all'immobile.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*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:

Nell'edificio non vi è Amministratore di condominio, per cui non è disponibile alcun Regolamento e non sono definiti i millesimi di proprietà.

I Beni Comuni Non Censiti B.C.N.C. non sono esplicitamente indicati nell'elenco subalterni e tantomeno nell'elaborato planimetrico che non è presente. E' verosimile che questi siano comunque: la corte perimetrale (non asfaltata e recintata) che circonda tutto l'edificio (compresa anche una parte che ha accesso dal n. civico 12) e la tromba delle scale interna di accesso sul lato Sud.

Si fa presente che la porzione di Corte sul lato Sud, alla quale si accede anche dalla Via Giuseppe Verdi n. 12, se pur bene Comune è utilizzata esclusivamente dall'altro comproprietario dell'edificio. Stessa cosa per la porzione di Corte sul lato Est in cui sono presenti anche dei piccoli capanni utilizzati esclusivamente dal comproprietario dell'edificio. Entrambi le porzioni sono recintate e utilizzate dallo stesso anche per il passaggio delle macchine agricole che devono accedere alla Particella 333. Il comproprietario ha espresso formalmente riserva di agire per il riconoscimento di

---

tutti i diritti spettanti sulle due parti di corte, sia quale comproprietario dell'immobile in oggetto, sia quale possessore per un periodo superiore ai venti anni.

Inoltre, non essendo note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dai proprietari dell'edificio, sarà applicata una riduzione del valore del 15%. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio, come: assenza di un elaborato planimetrico aggiornato allo stato attuale con le parti comuni (scale e corte), aggiornamento dell'Elenco subalterni, della Mappa e degli elaborati planimetrici e prospettici dell'edificio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si elencano i precedenti e attuali proprietari da visure catastali.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 04/08/2005).

Il titolo è riferito solamente a Sub 8 e Sub 9.

VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. AP0092232 in atti dal 04/08/2005 FRAZ. FUSIONE CAMBIO DEST. D'USO (n. 12745.1/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 04/08/2005).

Il titolo è riferito solamente a Sub 8 e Sub 9.

VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. AP0092232 in atti dal 04/08/2005 FRAZ. FUSIONE CAMBIO DEST. D'USO (n. 12745.1/2005)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 01/04/1976 fino al 01/04/1976).

Impianto meccanografico del 08/10/1970. Precedentemente Foglio 15 Particella 209. FRAZIONAMENTO del 01/04/1976 in atti dal 22/03/1979 (n. 33677)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 01/04/1976 fino al 28/01/1980).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1976 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 24 n. 1089 registrato in data 16/04/1976 - RETTIFICA Voltura n. 379/1994 in atti dal 06/08/1998. COSTITUZIONE del 28/01/1980 in atti dal 30/06/1987 .847/1980)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 01/04/1976 fino al 28/01/1980).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1976 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 24 n. 1089 registrato in data 16/04/1976 - RETTIFICA Voltura n. 379/1994 in atti dal 06/08/1998

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 28/01/1980 fino al 06/10/1995).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 1 .

VARIAZIONE del 28/01/1980 in atti dal 06/08/1998 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 847/1980)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 28/01/1980 fino al 06/10/1995).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 1 .

VARIAZIONE del 28/01/1980 in atti dal 06/08/1998 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 847/1980)

---

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 06/10/1995 fino al 04/08/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 4 e Sub 5 precedenti del Sub 8 e 9.

VARIAZIONE del 06/10/1995 in atti dal 06/08/1998 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 3292/1995)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 06/10/1995 fino al 04/08/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 4 e Sub 5 precedenti del Sub 8 e 9.

VARIAZIONE del 06/10/1995 in atti dal 06/08/1998 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 3292/1995)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune:

1. Licenza per l'esecuzione dei lavori edili n. 249 del 15/06/1976, per la costruzione di fabbricato per due civili abitazioni con negozio ed accessori (con Abitabilità del PS1 e PT - N.86 del 08/05/1979);
2. Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 86 del 01/12/1978, per varianti del progetto iniziale autorizzato con licenza n. 249 del 15/06/1976, per sterro di terrapieno per creazione deposito nel seminterrato, maggiore sporto balconi lato sud e modifica copertura con tetto a padiglione;
3. Pratica Edilizia n. 987/83, prot. n. 3732 del 08/11/1983 per costruzione di muro in c.a. prospiciente via Verdi — con soprastante inferriata — muretto e recinzione con rete plastificata scaletta esterna al muro verso il cortile e colonnine in c.a. per cancello.
4. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 36/92, Pratica edilizia n. 1583, per opere di recinzione e sistemazione esterna in via Verdi;
5. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 3/03, Pratica edilizia n. 2260-2002, per cambio di destinazione d'uso del piano terra del fabbricato civile sito in Via Verdi n. 10. La pratica fa riferimento ai sub 4-5 (ora soppressi) ma riguarda opere per il piano terra (ora sub 7);
6. DIA n. 16/2005, prot. n. 3638 del 29/04/2005, per cambio di destinazione d'uso del piano terra di fabbricato civile da negozio-magazzino a laboratorio e civile abitazione e modifiche prospettive. La pratica fa riferimento ai sub 4-5 (ora soppressi) ma riguarda opere per il piano terra (ora sub 7).

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLEMENTO CONSOLIDATE A CARATTERE URBANO - Area V ----- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. Art. 23: Caratteristiche di zona: Complessi edilizi di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificati, dotati di opere di urbanizzazione; complessi edilizi la cui funzione oggi è residenziale, edifici che necessitano di ampliamento e/o sopraelevazione necessari anche per ottenere i requisiti generali di abitabilità ai sensi della normativa vigente.

---

MODALITA' DI INTERVENTO Intervento edilizio diretto per singolo atto abilitativo. DESTINAZIONI D'USO consentite\* • Abitazioni min 70% • Commercio al dettaglio max 30% • Pubblici esercizi max 30% • Uffici, studi professionali max 30% • Artigianato di servizio max 30%. vietate sono escluse, pur se rientranti nelle categorie sopra indicate, le attività che provochino rumori molesti o immissione di fumi nocivi in atmosfera e comunque le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/87 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS.". \*le percentuali si riferiscono alla S.U.A. NORME PARAMETRICHE Jf 2,00 mc/mq Hmax 10,50 ml df 10,00 ml dc 5,00 ml ds 5,00 ml Dotazioni Indice di piantumazione: 53 piante/ha di alto fusto, 53 piante/ha di essenze arbustive. Indice di permeabilità del suolo: minimo 50% PRESCRIZIONI Nelle zone ricadenti nel sottosistema C, così come individuato dalla TAV. 6 del P.P.A.R. e riportato negli elaborati del P.R.G., l'altezza degli edifici di nuova costruzione e degli ampliamenti non può superare l'altezza media degli edifici circostanti. Qualsiasi richiesta di Concessione o Autorizzazione Edilizia relativa ad immobili situati all'interno della Zona 8 deve essere corredata da plani-volumetrico di dettaglio dello stato dei luoghi, con individuate le eventuali zone con pendenza assoluta superiore al 30% all'interno delle quali sono vietati: g) Interventi edilizi, h) Impedimento al deflusso delle acque, i) Riporti e movimenti di terreno che ne alterino il profilo naturale. Sono escluse da tali prescrizioni le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

## 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.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa a seguito dei vari interventi eseguiti. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Alcuni tramezzi interni risultano leggermente spostati rispetto alla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FALERONE VIA GIUSEPPE VERDI (STRADA PROVINCIALE 29) 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 2A

**appartamento** a FALERONE Via Giuseppe Verdi (Strada Provinciale 29) 10, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio si trova in prossimità della strada Provinciale 29, alle porte del centro storico di Falerone. Esso è costituito da tre Piani fuori terra, più un sottotetto, ed è circondato da una piccola corte recintata. L'accesso avviene dalla strada attraverso due cancelli, pedonabile e carrabile. L'immobile staggito è posizionato al Piano terra dell'edificio, sul lato est, opposto alla strada. L'accesso all'appartamento si trova direttamente sulla corte. All'ingresso vi è un ampio tinello con angolo cucina ed un bagno. Nella zona notte vi è un corridoio centrale che collega tre camere ed un piccolo ripostiglio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne parte del bagno che sono piastrellate. Gli infissi sono in alluminio e non tutti hanno le persiane. Le porte sono principalmente in legno. I pavimenti sono piastrellati. E' presente anche una porta metallica che permette di comunicare con il Sub 9 stessa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 332 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI Piano T, piano: TERRA  
Coerenze: La Particella 332 confina a nord con Particella 253; ad est con Particella 333 e 346; a Sud con Particella 209 e 345; ad Ovest con Via Giuseppe Verdi. Il Sub 8 confina ad Ovest con vano scala; a Nord, Est e Sud con corte interna. Superiormente con Sub 6 e inferiormente con Sub 2.

L'intero edificio sviluppa 5 (compreso sottotetto) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 31 km

ferrovia distante 34 km

al di sopra della media



nella media



---

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è dotato di impianti parzialmente autonomi. L'impianto di riscaldamento, con bocchette di aria calda disposte in alto nelle stanze, non risulta funzionante. L'impianto elettrico è collegato a quello del Sub 9 stesso proprietario. Il gas per la cucina proviene da una bombola disposta esternamente. L'acqua calda sanitaria è generata da un boiler posizionato in bagno. Il contatore elettrico si trova nei locali seminterrati di altra proprietà, mentre quello idraulico è esterno. Poiché 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. Dove gli impianti e le utenze sono comuni, resta a carico dell'aggiudicatario rendere autonomi i propri rispetto a quelli degli altri immobili.

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	87,00	x	100 %	=	87,00
<b>Totale:</b>	<b>87,00</b>				<b>87,00</b>

**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):

Appartamento: 100%.

**VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA**

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati realtivi a n. 5 immobili simili posti in vendita dalle agenzie immobiliari. Dai dati reperiti risulta un valore medio di 729,00 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per gli appartamenti di civile abitazione di fascia media:

OMI: min 580; Max 840 Euro da cui la Media =  $(580+840)/2 = 710$  Euro/mq.

Borsino: min 608; medio 733; Max 857 Euro/mq;

in cui si evince come i valori medi sono tutti congruenti a quelli di mercato delle agenzie.

Pere cui è corretto utilizzare il valore medio di **729 Euro/mq**

**COEFFICIENTE DI MERITO**

---

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

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano T con ingresso esterno (0%);
- 4) impianti: non autonomi (0%);
- 5) luminosità: bassa (-5%).

Da cui: Coefficiente di merito =  $100 + 0 + 0 + 0 + 0 - 5 = 100 - 5 = 96\% = 0,96$

### VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito =  $729 \times 0,96 = 699,84 \text{ €/mq}$ .

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:

700,00 €/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:	87,00	x	700,00	=	<b>60.900,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 60.900,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 60.900,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Falerone. Agenzie immobiliari con immobili in Falerone, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Falerone.

#### 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
2A	appartamento	87,00	0,00	60.900,00	60.900,00
				<b>60.900,00 €</b>	<b>60.900,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non essendoci altri comproprietari, non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del <b>1%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 609,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 9.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.291,00</b>

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 7.693,65</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 97,35</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.500,00</b>

---

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**3A laboratorio** a FALERONE Via Giuseppe Verdi (Strada Provinciale 29) 10, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'edificio si trova in prossimità della strada Provinciale 29, alle porte del centro storico di Falerone. Esso è costituito da tre Piani fuori terra, più un sottotetto, ed è circondato da una piccola corte recintata. L'accesso avviene dalla strada attraverso due cancelli, pedonabile e carrabile. L'immobile staggito è posizionato al Piano terra dell'edificio, sul lato ovest lato strada. L'accesso al laboratorio si trova direttamente sulla corte. All'ingresso vi è un ampio locale con grandi vetrate tipo negozio. Nell'angolo a nord-ovest vi è il bagno ed un ripostiglio (nel sottoscala) con una porta metallica che conduce al Sub 8 stessa proprietà. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne parte del bagno che sono piastrellate. Gli infissi e la porta principale sono in alluminio. Non vi sono porte interne. I pavimenti sono piastrellati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 332 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 69 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI Piano T, piano: TERRA  
Coerenze: La Particella 332 confina a nord con Particella 253; ad est con Particella 333 e 346; a Sud con Particella 209 e 345; ad Ovest con Via Giuseppe Verdi. Il Sub 8 confina ad Est con vano scala; a Nord, Ovest e Sud con corte interna. Superiormente con Sub 6 e inferiormente con Sub 3.

L'intero edificio sviluppa 5 (compreso sottotetto) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.280,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/02/2025</b>

---

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Non vi sono formalità e gravami relative all'immobile.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*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:

Nell'edificio non vi è Amministratore di condominio, per cui non è disponibile alcun Regolamento e non sono definiti i millesimi di proprietà.

I Beni Comuni Non Censiti B.C.N.C. non sono esplicitamente indicati nell'elenco subalterni e tantomeno nell'elaborato planimetrico che non è presente. E' verosimile che questi siano comunque: la corte perimetrale (non asfaltata e recintata) che circonda tutto l'edificio (compresa anche una parte che ha accesso dal n. civico 12) e la tromba delle scale interna di accesso sul lato Sud.

Si fa presente che la porzione di Corte sul lato Sud, alla quale si accede anche dalla Via Giuseppe Verdi n. 12, se pur bene Comune è utilizzata esclusivamente dall'altro comproprietario dell'edificio. Stessa cosa per la porzione di Corte sul lato Est in cui sono presenti anche dei piccoli capanni utilizzati esclusivamente dal comproprietario dell'edificio. Entrambi le porzioni sono recintate e utilizzate dallo stesso anche per il passaggio delle macchine agricole che devono accedere alla Particella 333. Il comproprietario ha espresso formalmente riserva di agire per il riconoscimento di tutti i diritti spettanti sulle due parti di corte, sia quale comproprietario dell'immobile in oggetto, sia quale possessore per un periodo superiore ai venti anni.

---

Inoltre, non essendo note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dai proprietari dell'edificio, sarà applicata una riduzione del valore del 15%. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio, come: assenza di un elaborato planimetrico aggiornato allo stato attuale con le parti comuni (scale e corte), aggiornamento dell'Elenco subalterni, della Mappa e degli elaborati planimetrici e prospettici dell'edificio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si elencano i precedenti e attuali proprietari da visure catastali.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 04/08/2005).

Il titolo è riferito solamente a Sub 9.

VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. AP0092232 in atti dal 04/08/2005 FRAZ. FUSIONE CAMBIO DEST. D'USO (n. 12745.1/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 04/08/2005).

Il titolo è riferito solamente a Sub 9.

VARIAZIONE del 04/08/2005 Pratica n. AP0092232 in atti dal 04/08/2005 FRAZ. FUSIONE CAMBIO DEST. D'USO (n. 12745.1/2005)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 01/04/1976 fino al 01/04/1976).

Impianto meccanografico del 08/10/1970. Precedentemente Foglio 15 Particella 209. FRAZIONAMENTO del 01/04/1976 in atti dal 22/03/1979 (n. 33677)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 01/04/1976 fino al 28/01/1980).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1976 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 24 n. 1089 registrato in data 16/04/1976 - RETTIFICA Voltura n. 379/1994 in atti dal 06/08/1998. COSTITUZIONE del 28/01/1980 in atti dal 30/06/1987 .847/1980)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 01/04/1976 fino al 28/01/1980).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/04/1976 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 24 n. 1089 registrato in data 16/04/1976 - RETTIFICA Voltura n. 379/1994 in atti dal 06/08/1998

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 28/01/1980 fino al 06/10/1995).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 1 .

VARIAZIONE del 28/01/1980 in atti dal 06/08/1998 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 847/1980)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 28/01/1980 fino al 06/10/1995).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 1 .

VARIAZIONE del 28/01/1980 in atti dal 06/08/1998 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E CLASSAMENTO (n. 847/1980)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 06/10/1995 fino al 04/08/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 4 e Sub 5 predecessori del Sub 8 e 9.

VARIAZIONE del 06/10/1995 in atti dal 06/08/1998 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n.

---

3292/1995)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 06/10/1995 fino al 04/08/2005).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 Particella 332 Sub 4 e Sub 5 precedenti del Sub 8 e 9.

VARIAZIONE del 06/10/1995 in atti dal 06/08/1998 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 3292/1995)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune:

1. Licenza per l'esecuzione dei lavori edili n. 249 del 15/06/1976, per la costruzione di fabbricato per due civili abitazioni con negozio ed accessori (con Abitabilità del PS1 e PT - N.86 del 08/05/1979);
2. Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 86 del 01/12/1978, per varianti del progetto iniziale autorizzato con licenza n. 249 del 15/06/1976, per sterro di terrapieno per creazione deposito nel seminterrato, maggiore sporto balconi lato sud e modifica copertura con tetto a padiglione;
3. Pratica Edilizia n. 987/83, prot. n. 3732 del 08/11/1983 per costruzione di muro in c.a. prospiciente via Verdi — con soprastante inferriata — muretto e recinzione con rete plastificata scaletta esterna al muro verso il cortile e colonnine in c.a. per cancello.
4. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 36/92, Pratica edilizia n. 1583, per opere di recinzione e sistemazione esterna in via Verdi;
5. Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 3/03, Pratica edilizia n. 2260-2002, per cambio di destinazione d'uso del piano terra del fabbricato civile sito in Via Verdi n. 10. La pratica fa riferimento ai sub 4-5 (ora soppressi) ma riguarda opere per il piano terra (ora sub 7);
6. DIA n. 16/2005, prot. n. 3638 del 29/04/2005, per cambio di destinazione d'uso del piano terra di fabbricato civile da negozio-magazzino a laboratorio e civile abitazione e modifiche prospettiche. La pratica fa riferimento ai sub 4-5 (ora soppressi) ma riguarda opere per il piano terra (ora sub 7).

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLEMENTO CONSOLIDATE A CARATTERE URBANO - Area V ----- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. Art. 23: Caratteristiche di zona: Complessi edilizi di recente costruzione, totalmente o parzialmente edificati, dotati di opere di urbanizzazione; complessi edilizi la cui funzione oggi è residenziale, edifici che necessitano di ampliamento e/o sopraelevazione necessari anche per ottenere i requisiti generali di abitabilità ai sensi della normativa vigente. MODALITA' DI INTERVENTO Intervento edilizio diretto per singolo atto abilitativo. DESTINAZIONI D'USO consentite\* • Abitazioni min 70% • Commercio al dettaglio max 30% • Pubblici esercizi max 30% • Uffici, studi professionali max 30% • Artigianato di servizio max 30%.

---

vietate sono escluse, pur se rientranti nelle categorie sopra indicate, le attività che provochino rumori molesti o immissione di fumi nocivi in atmosfera e comunque le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/87 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S.". \*le percentuali si riferiscono alla S.U.A. NORME PARAMETRICHE Jf 2,00 mc/mq Hmax 10,50 ml df 10,00 ml dc 5,00 ml ds 5,00 ml Dotazioni Indice di piantumazione: 53 piante/ha di alto fusto, 53 piante/ha di essenze arbustive. Indice di permeabilità del suolo: minimo 50% PRESCRIZIONI Nelle zone ricadenti nel sottosistema C, così come individuato dalla TAV. 6 del P.P.A.R. e riportato negli elaborati del P.R.G., l'altezza degli edifici di nuova costruzione e degli ampliamenti non può superare l'altezza media degli edifici circostanti. Qualsiasi richiesta di Concessione o Autorizzazione Edilizia relativa ad immobili situati all'interno della Zona 8 deve essere corredata da piani-volumetrico di dettaglio dello stato dei luoghi, con individuate le eventuali zone con pendenza assoluta superiore al 30% all'interno delle quali sono vietati: g) Interventi edilizi, h) Impedimento al deflusso delle acque, i) Riperti e movimenti di terreno che ne alterino il profilo naturale. Sono escluse da tali prescrizioni le opere relative ai progetti di recupero ambientale di cui all'art. 57 del P.P.A.R.

## 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.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa a seguito dei vari interventi eseguiti. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Nella parete Sud vi è una rientranza dovuta alla presenza di una finestra murata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di aggiornamento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa:

€4.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FALERONE VIA GIUSEPPE VERDI (STRADA PROVINCIALE 29) 10

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO 3A

**laboratorio** a FALERONE Via Giuseppe Verdi (Strada Provinciale 29) 10, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'edificio si trova in prossimità della strada Provinciale 29, alle porte del centro storico di Falerone. Esso è costituito da tre Piani fuori terra, più un sottotetto, ed è circondato da una piccola corte recintata. L'accesso avviene dalla strada attraverso due cancelli, pedonabile e carrabile. L'immobile staggito è posizionato al Piano terra dell'edificio, sul lato ovest lato strada. L'accesso al laboratorio si trova direttamente sulla corte. All'ingresso vi è un ampio locale con grandi vetrate tipo negozio. Nell'angolo a nord-ovest vi è il bagno ed un ripostiglio (nel sottoscala) con una porta metallica che conduce al Sub 8 stessa proprietà. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne parte del bagno che sono piastrellate. Gli infissi e la porta principale sono in alluminio. Non vi sono porte interne. I pavimenti sono piastrellati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 332 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 69 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI Piano T, piano: TERRA  
Coerenze: La Particella 332 confina a nord con Particella 253; ad est con Particella 333 e 346; a Sud con Particella 209 e 345; ad Ovest con Via Giuseppe Verdi. Il Sub 9 confina ad Est con vano scala; a Nord, Ovest e Sud con corte interna. Superiormente con Sub 6 e inferiormente con Sub 3.

L'intero edificio sviluppa 5 (compreso sottotetto) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### COLLEGAMENTI

autostrada distante 31 km  
ferrovia distante 34 km

al di sopra della media   
nella media 

---

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### COMPLETATO

L'immobile è dotato di impianti parzialmente autonomi elettrico e idrico. Vi è un impianto elettrico con quadretto, collegato al Sub 8 stesso proprietario. Il contatore elettrico si trova nei locali seminterrati di altra proprietà, mentre quello idraulico è esterno. 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. Dove gli impianti e le utenze sono comuni, resta a carico dell'aggiudicatario rendere autonomi i propri rispetto a quelli degli altri immobili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	82,00	x	100 %	=	82,00
<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>				<b>82,00</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### COMPLETATO

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 il valore è 100% poichè andrà moltiplicato con il valore di mercato dei laboratori

#### VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono scarsi i dati reattivi agli immobili simili posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Per cui saranno analizzati i dati delle quotazioni OMI e Borsino immobiliare.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno i seguenti valori per i laboratori:

OMI: min 485; Max 630 Euro da cui la Media =  $(630+485)/2 = 557,5$  Euro/mq.

Borsino: min 341; medio 472; Max 602 Euro/mq;

in cui si ha una media di  $(557,5 + 472)/2 = 514,75$  Euro/mq

#### COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 
- 1) stato conservativo: medio (0%);
  - 2) finiture interne: medio (0%);
  - 3) livello di piano: piano T con ingresso esterno (0%);
  - 4) impianti: non autonomi (0%);
  - 5) luminosità: alta (+5%).
- Da cui: Coefficiente di merito =  $100 + 0 + 0 + 0 + 0 + 5 = 100 + 5 = 105\% = 1,05$

### VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito =  $514,75 \times 1,05 = 540,48 \text{ €/mq}$ .

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:

540,00 €/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:	82,00	x	540,00	=	<b>44.280,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 44.280,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 44.280,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Falerone. Agenzie immobiliari con immobili in Falerone, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Falerone.

#### 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
3A	laboratorio	82,00	0,00	44.280,00	44.280,00
				<b>44.280,00 €</b>	<b>44.280,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non essendoci altri comproprietari, non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.280,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 5.292,00**

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: **€. 88,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.900,00**

data 15/02/2025

il tecnico incaricato

Ing. Marco Rossetti