

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 67/2024

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale Perito stimatore 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

18 Febbraio 2025

ovvero entro il 19 Gennaio. Relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina, comunica quanto segue:

PUNTO A)

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.

Notare che, come indicato anche nella certificazione notarile, l'immobile **Foglio 10, particella 270 sub 5** cat. F/1, area urbana, **risulta soppresso dal 2022** (pratica n. AP0002384, in atti dal 19/01/2022 -variazione-soppressione duplicato (n.2384.1/2022)). L'immobile Foglio 10 Particella 270 è predecessore del Foglio 10 Particella 418. L'immobile Foglio 10, particella 270 sub 5 non è stato quindi stimato.

2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.

3) Trattasi di una società S.r.l. Il sottoscritto ha raccolto i certificati e l'estratto di matrimonio dell'amministratore unico e legale rappresentante in cui risulta la separazione dei beni.

PUNTO B)

5) Non essendoci terreni, non è stato allegato alcun Certificato di destinazione urbanistica.

7) Non vi sono comproprietari.

11) In totale sono stati formati n. 7 Lotti omogenei.

14) In allegato la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.

16) In allegato la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.

17) In allegato la Check list e l'elenco dei Beni Periziati. Da rilevare che l'Istanza di vendita risulta depositata oltre i 45 giorni dalla notifica del Pignoramento che andavano a scadere l'8/6/2024 (sabato).

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



2) 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.



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) CERTIFICATI DELL'AMMINISTRATORE UNICO
- 2) ISPEZIONI IPOTECARIE
- 3) VISURA CATASTALE
- 4) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 6) PLANIMETRIE CATASTALI
- 7) ELABORATO PLANIMETRICO E MAPPA CATASTALE
- 8) OMI – BORSINO IMMOBILIARE
- 9) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 10) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 11) PERIZIA PRIVACY
- 12) BENI PERIZIATI
- 13) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- 14) ALTRI ALLEGATI

Con osservanza

Fermo, li 19-01-2025



Ing. Marco Rossetti





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI BCC NPLS 2019 S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa MILENA PALMISANO

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2025

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



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1A deposito commerciale a ALTIDONA Via Aprutina (Strada Statale 16) 70, frazione Marina di Altidona, della superficie commerciale di **228,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità della Strada Statale 16 a Marina di Altidona. All'immobile pignorato si accede dalla rampa su Via Carlo Marx, n.13, parallela alla SS16 e a ridosso della linea ferroviaria. La rampa conduce prima ad una galleria nel piano seminterrato e successivamente al magazzino staggito. Questo è un locale che ha una larga apertura di accesso, a tutt'altezza, con serranda industriale scorrevole a soffitto. Internamente si ha un locale unico con fila di colonne centrali di circa 40x40 cm. Dal lato opposto all'ingresso vi sono delle finestre con vetrate e relativo piccolo cavedio interno per l'illuminazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cemento tipo industriale. Stato conservativo buono. attualmente il locale è utilizzato come deposito con varie scaffalature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,69 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 418 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 221 mq, rendita 376,65 Euro, indirizzo catastale: VIA APRUTINA n. 70 Piano S1
Coerenze: Stesso Foglio 10 e Particella 418: a Nord con Sub 49 e Sub 50; a Sud con Sub 21, scale Sub 43 e Sub 58; ad Ovest con Sub 21 e Sub26; ad Est con sottostrada Via Carlo Marx. La Particella confina a Nord con particella 565; ad Est con 429, 432, 432; a Sud-Est con 589; ad Est con affaccio su linea ferroviaria.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.352,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.700,00
Data della valutazione:	19/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 28/04/2023, con scadenza il 28/04/2029, registrato il 23/05/2023 a UFFICIO TERRITORIALE MACERATA ai nn. TQL23T003435000KB (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Poichè l'immobile è affittato/locato, nello stato di occupazione viene considerato un coefficiente di decurtazione pari al 20%.

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:

servitù: passaggio volontario, trascritta il 09/06/1992 .

TRASCRIZIONE: Registro generale n. 4100, Registro particolare n. 2979, Data di presentazione 09/06/1992. Servitù di passaggio pedonale, praticamente anche da cicli, motocicli e autoveicoli, servitù corrente su striscia di terreno della larghezza di 6 metri lineari al confine ovest dell'intera area in cui era interessata la lottizzazione inziale. Precisamente sulla fascia destinata al rispetto stradale, partendo dal limite sud al limite nord della stessa zona. Tale striscia di terreno insiste sulla particella 418 del Foglio 10 e a favore del Foglio 10 particelle 429, 428, 408, 430, 422, 421, 56 423 e del Foglio 8 particelle 271, 309, 314, 316, 127, 315, 313 e 305.

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 22/01/2008 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Part 418 Sub 2 predecessore del Sub 16.

ISCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 121 Registro Generale 785 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 102105/12966 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 30 del 09/01/2013 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO) 2 - Annotazione n. 31 del 09/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 32 del 09/01/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 4 - Annotazione n. 1045 del 09/08/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 5 - Annotazione n. 70 del 20/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 215 del 20/02/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 7 - Annotazione n. 222 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 814 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 9 - Annotazione n. 1097 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 10 - Annotazione n. 1131 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 11 - Annotazione n.



704 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 12 - Annotazione n. 629 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 18/07/2013 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

ISCRIZIONE del 18/07/2013 - Registro Particolare 781 Registro Generale 5308 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 8899/2945 del 17/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 47 del 15/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 71 del 20/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 223 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 815 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1098 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 1132 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 705 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 630 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 14/03/2014 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 14/03/2014 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1974 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9147/3126 del 13/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 807 del 09/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 1119 del 30/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 1133 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 706 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1070 del 24/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 628 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 1688 del 16/11/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

ipoteca , iscritta il 21/02/2023 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

ISCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1439 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1953/823 del 17/02/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/05/2024 .

TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 4470 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 672 del 24/04/2024 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'intero edificio è costituito da vari Sub, aventi anche proprietari ed ingressi differenti agli immobili. Anche in occasione del sopralluogo non vi è evidenza formale di un Amministratore di condominio dell'intero complesso. Per cui non sono note eventuali spese di gestione o straordinarie attualmente in essere, tantomeno la definizione di eventuali millesimi. 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 dall'esecutato, sarà applicata una riduzione del valore del **10%**. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio.

I Beni Comuni Non Censiti B.C.N.C., utilizzabili anche dal Sub16, sono i seguenti: Corte e rampe di cui al Sub25; Galleria di cui al Sub26.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 418 Sub 16.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/2019 Pubblico ufficiale **D.O.**
Sede MONTEFIORE DELL'ASO (AP) - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 887 registrato in data 13/03/2019 - MODIFICA DI DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 4318.1/2019 - Pratica n. AP0074206 in atti dal 04/10/2019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/03/1999 fino al 15/10/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 418 Sub. 2 predecessore di Sub 5 e 6.

COSTITUZIONE del 06/03/1999 in atti dal 06/03/1999 (n. F00307.1/1999) Precedentemente: Foglio 10 Particella 418 ex Foglio 10 Particella 270. TRASCRIZIONE del 09/06/1992 - Registro Particolare 2979 Registro Generale 4100 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 36203 del 13/05/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/10/2012 fino al 13/03/2013).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 418 Sub. 6 predecessore di Sub 10.

VARIAZIONE del 15/10/2012 Pratica n. AP0166286 in atti dal 15/10/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15436.1/2012)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/10/2012 fino al 04/12/2012).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 418 Sub. 5 predecessore di Sub 7.

VARIAZIONE del 15/10/2012 Pratica n. AP0166286 in atti dal 15/10/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15436.1/2012)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/12/2012 fino al 13/03/2013).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 418 Sub. 7 predecessore di Sub 10.

FRAZIONAMENTO del 04/12/2012 Pratica n. AP0200450 in atti dal 04/12/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 24130.1/2012)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 13/03/2013 fino al 18/04/2013).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 Particella 418 Sub. 10 predecessore Sub 16.

VARIAZIONE del 13/03/2013 Pratica n. AP0028782 in atti dal 13/03/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4691.1/2013)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/04/2013 fino al 25/02/2019).



DIVISIONE del 18/04/2013 Pratica n. AP0043595 in atti dal 18/04/2013 DIVISIONE (n. 7381.1/2013)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano le pratiche edilizie di interesse dell'immobile, rese disponibili presso l'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA - N 200 N. **05/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO COMMERCIALE, presentata il 19/01/1995 con il n. 200 di protocollo, rilasciata il 24/08/1995 con il n. 200 di protocollo

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N. **42/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI NON ULTIMATI RELATIVI A CONCESSIONE N. 3243 DEL 12-04-99 PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE CON ABITAZIONI NELLA LOTTIZZAZIONE "STORTONI" E VARIANTI AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO, presentata il 26/01/2001 con il n. 1059 di protocollo, rilasciata il 13/09/2001 con il n. 1059/1 di protocollo.

Riferimento: Concessione Edilizia n. 200 del 24/08/1995 (Pratica Edilizia n. 5/95) e successiva variante n. 3243 del 12/04/1999.

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI EDILI - VARIANTE IN CORSO D'OPERA (PROROGA CONCESSIONE) N. **3243/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO COMMERCIALE ED ABITAZIONI, presentata il 29/07/1998 con il n. 3243 di protocollo, rilasciata il 12/04/1999 con il n. 3243/98 di protocollo.

Variante alla C.E. n. 200 del 24/08/95 per la realizzazione di un edificio commerciale, nella lottizzazione "Commerciale D1", in Altidona, Frazione Marina di Altidona.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA D (destinate ad attività economiche secondarie e terziarie). Sottozone D4 - zone commerciali-espositive nel tessuto urbano. Art.63 - Sottozone D4 - zone commerciali-espositive nel tessuto urbano. ----- Destinazioni d'uso: C - uso commerciale (rif. L.R. 26/99) C1 - piccolo commercio al minuto C2 - medie strutture inferiori C3 - medie strutture superiori alimentari C4 - medie strutture superiori non alimentari C5 - grandi strutture inferiori alimentari C6 - grandi strutture inferiori non alimentari CS - uso commerciale di servizio CS1 - pubblici esercizi di servizio CS2 - pubblici esercizi di ristoro di 1° livello CS8 - ricreativo a basso concorso di pubblico CS9 - ricreativo ad alto concorso di pubblico CS10 - spettacolo U - attività produttiva di servizio (terziario) U1 - piccoli uffici e studi professionali, agenzie e laboratori di analisi (SUL<300 mq.) U2 - attività terziarie ad alto concorso di pubblico U3 - attività fieristica ed espositiva L - attività produttiva artigianale L1 - artigianato di servizio di 1° livello R - uso residenziale R1 - residenza civile (nei limiti di quanto indicato dall'art.59 delle presenti NTA) categorie di intervento MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria R - restauro degli edifici e risanamento conservativo RE - ristrutturazione edilizia NE - nuova edificazione t1 - sistemazioni superficiali del suolo (tramite piantumazioni, arredi, pavimentazioni) t2 - modellamento del suolo (muri di contenimento, pendenze ecc.) t3 - bonifica e risanamento del suolo
Indici e parametri edilizi: RC = 0,65 mq/mq (per le aree comprese entro i limiti di piani attuativi



vigenti evidenziati con la sigla pl nelle tavole P1.n, valgono gli indici stabiliti dai piani stessi.) H = 8m. Dc = 5m. Ds = 5m. (10 m. dalla S.S. 16 e dalla strada provinciale) Df >= 10 m. Nel caso tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, dovranno essere osservate le relative norme di cui al DM 1444/68. __ Strumenti di intervento asseveramento, autorizzazione, concessione edilizia Piano Attuativo Nell'attuazione delle sottozone D4 dovranno essere rispettate tutte le norme contenute nelle LL. RR. N.26 del 04.10.1999 e n.19 del 15.10.2002. _____

Area di rispetto stradale e ferroviario _____ PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) RISCHIO MOLTO ELEVATO R 4

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: nelle planimetrie esistenti il piano seminterrato risulta come un grande locale, mentre in realtà sono state realizzate delle pareti interne di separazione dei vari locali, ovvero dei vari Sub al piano S1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie abusive con aggiornamento planimetria

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non si ha evidenza che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa. Pertanto si ritiene opportuno richiedere la richiesta dell'abitabilità/agibilità.

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

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Nell'elaborato planimetrico il Sub16 è indicato erroneamente con 61. Anche la rampa, BCNC di cui al Sub25, risulta difforme in entrata. Il portone d'ingresso è più largo rispetto quanto indicato in planimetria.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALTIDONA VIA APRUTINA (STRADA STATALE 16) 70, FRAZIONE
MARINA DI ALTIDONA

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 1A

deposito commerciale a ALTIDONA Via Aprutina (Strada Statale 16) 70, frazione Marina di Altidona, della superficie commerciale di **228,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità della Strada Statale 16 a Marina di Altidona. All'immobile pignorato si accede dalla rampa su Via Carlo Marx, n.13, parallela alla SS16 e a ridosso della linea ferroviaria. La rampa conduce prima ad una galleria nel piano seminterrato e successivamente al magazzino staggito. Questo è un locale che ha una larga apertura di accesso, a tutt'altezza, con serranda industriale scorrevole a soffitto. Internamente si ha un locale unico con fila di colonne centrali di circa 40x40 cm. Dal lato opposto all'ingresso vi sono delle finestre con vetrate e relativo piccolo cavedio interno per l'illuminazione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cemento tipo industriale. Stato conservativo buono. attualmente il locale è utilizzato come deposito con varie scaffalature.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,69 m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 418 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 221 mq, rendita 376,65 Euro, indirizzo catastale: VIA APRUTINA n. 70 Piano S1
Coerenze: Stesso Foglio 10 e Particella 418: a Nord con Sub 49 e Sub 50; a Sud con Sub 21, scale Sub 43 e Sub 58; ad Ovest con Sub 21 e Sub26; ad Est con sottostrada Via Carlo Marx. La Particella confina a Nord con particella 565; ad Est con 429, 432, 432; a Sud-Est con 589; ad Est con affaccio su linea ferroviaria.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono FERMO e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI



autostrada distante 1 km

nella media 

ferrovia distante 2 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'impianto elettrico esistente è utilizzato principalmente per l'illuminazione del magazzino con plafoniere. Lo stesso impianto non è da considerarsi a norma visto che in alcuni punti vi sono cavi di corrente penzolanti. Vi sono anche alcuni rilevatori verosimilmente antincendio di cui non si ha contezza del loro corretto funzionamento. Nel locale non risulta del tutto evidente l'esistenza di un quadro elettrico, vista anche l'impossibilità di accedere su tutte le pareti per via della presenza di materiali. Da quanto emerso è verosimile che l'impianto elettrico sia collegato a quello del locale adiacente di altra proprietà. 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
Magazzino	228,38	x	100 %	=	228,38
Totale:	228,38				228,38

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 il valore è 100% poichè andrà moltiplicato con il valore di mercato dei depositi/magazzini.

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili posti in vendita dalle agenzie immobiliari. Dai dati reperiti risulta un valore medio di 617,60 Euro/mq.

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

OMI: min 790; Max 1000 Euro da cui la Media = $(790+1000)/2 = 895$ Euro/mq, mentre la media inferiore tra min e Media = $mM = (790+895)/2 = 842,5$ Euro/mq.

Borsino: min 551; medio 760; Max 969 Euro/mq;

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè il valore noto scaturisce da pochi immobili in vendita, si ritiene opportuno mediarlo con i



valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$$(617,60 + 842,5 + 760) / 3 = 740,03 \text{ Euro/mq} = \mathbf{740 \text{ Euro/mq}}$$

COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 1) stato conservativo: buono (+5%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano senza ascensore: piano S1 (-25%);
- 4) impianti: non autonomo (+0%);
- 5) luminosità: bassa (-5%).

$$\text{Da cui: Coefficiente di merito} = 100 + 5 + 0 - 25 + 0 - 5 = 100 - 25 = 75\% = 0,75$$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

$$\text{Valore medio della zona} \times \text{Coeff. di merito} = 740,03 \times 0,75 = 555,02 \text{ €/mq.}$$

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso non agevole, 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:

500,00 €/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:	228,38	x	500,00	=	114.190,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 114.190,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 114.190,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento di tipo parametrico, mediante comparazione con altri immobili simili in zona. Tale valore viene poi confrontato con i dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate. E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Altidona, 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
1A	deposito commerciale	228,38	0,00	114.190,00	114.190,00
				114.190,00 €	114.190,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è di un unico proprietario esecutato, senza la presenza di altri comproprietari non esecutati. Per cui non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 22.838,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 15.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.352,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 7.635,20
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:	€. 16,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

2A deposito commerciale a MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P. MONTEVARMINE)/ C.da MENOCCHIA, della superficie commerciale di **194,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore, angolo Via Menocchia, a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede da Via Menocchia che è una traversa in discesa di Via Gentile da Montefiore. Tra la strada e l'ingresso all'immobile staggito vi è un ampio marciapiede di cemento. Vi sono poi due ingressi adiacenti tipo garage con serrande metalliche. Internamente l'immobile è utilizzato come deposito ed è costituito da un unico locale rettangolare che sviluppa in lunghezza, con colonne centrali da est ad ovest, senza finestre verso l'esterno. Circa a metà locale, sul lato sud in alto, vi sono due piccole aperture (tipo finestre) verso il Sub1 adiacente. Le pareti sono prevalentemente senza intonaco e in parte tinteggiate, mentre il pavimento è in cemento. Lo stato conservativo generale è basso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 255 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 188 mq, rendita 320,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MENOCCHIA Piano S1
Coerenze: Confina a Sud ed Est con Sub1; a Nord con il Sub 26; ad Ovest con strada privata Particella 359; superiormente con Sub 29 e Sub 20. La Particella 255 confina: A Nord con Particella 69; ad Est con Particella 428 e Strada Menocchia; a Sud con Particella 401; ad Ovest con strada privata Particella 359.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.550,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.200,00
Data della valutazione:	19/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Nello stato attuale di occupazione viene considerato un coefficiente di decurtazione pari al 1%.

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 18/07/2013 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

ISCRIZIONE del 18/07/2013 - Registro Particolare 781 Registro Generale 5308 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 8899/2945 del 17/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 47 del 15/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 71 del 20/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 223 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 815 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1098 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 1132 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 705 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 630 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 14/03/2014 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 14/03/2014 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1974 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9147/3126 del 13/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 807 del 09/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 1119 del 30/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 1133 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 706 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1070 del 24/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 628 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 1688 del 16/11/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

ipoteca **legale**, iscritta il 21/02/2023 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

ISCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1439 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1953/823 del 17/02/2023 IPOTECA



CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 15/05/2024 .

TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 4470 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 672 del 24/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 69,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 141,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile fa parte di un Condominio con Amministratore.

I dati e informazioni ricevute sono le seguenti:

- l'importo annuo delle spese condominiali è di circa € 136,74/2 = 69,00 a preventivo al 31/12/2024 (valore estrapolato dal totale);
- millesimi condominiali: 15,19 – spese generali di proprietà; 15,19 – proprietà esterna;
- non vi sono cause in corso;
- non si hanno informazioni di eventuali abusi edilizi condominiali per i quali si è in procinto di eseguire la procedura di sanatoria;
- non sono disponibili piantine ed elaborato planimetrico;
- esiste un Regolamento di condominio.

Beni comuni non censiti (il dettaglio nel Regolamento di condominio):

- il suolo su cui sorge il fabbricato;
- le fondazioni, muri, etc;
- le ultime coperture dell'edificio eccettuate le terrazze annesse al primo piano facenti parte di proprietà individuale;

Poichè non è stato possibile raccogliere con contezza tutte le informazioni, sarà applicata una riduzione del valore del **10%**. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio.

Note:

- nella planimetria catastale è indicato anche un piccolo spazio di area antistante l'ingresso all'immobile, ma in visura catastale non sono indicate "aree scoperte esclusive" assegnate al Sub in oggetto. Inoltre non è vi è nemmeno l'elaborato planimetrico, come confermato anche dall'Amministratore di Condominio, che potrebbe confermare l'esistenza di un'area esclusiva invece



di essere un'area comune a tutti gli altri Sub. Non essendoci pertanto contezza di essere un'area esclusiva, in questa perizia non sarà quantificata la piccola area antistante l'immobile come appartenente al Sub.

- l'esecutato è proprietario anche di 32/1000 del Sub 26 (Cat. C/2), adiacente al Sub 25, ma questo immobile non è soggetto al pignoramento.

- non è stato possibile visionare in maniera completa l'immobile perchè nella parte più interna è pieno di oggetti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 25.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/2019 Pubblico ufficiale **D.O.**
Sede MONTEFIORE DELL'ASO (AP) - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 887 registrato in data 13/03/2019 - MODIFICA DI DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 4319.1/2019 - Pratica n. AP0074206 in atti dal 04/10/2019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/02/1976 fino al 23/03/1982).

COSTITUZIONE del 14/02/1976 in atti dal 30/06/1987 .19/1976)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/02/1976 fino al 08/10/1998).

Il titolo è riferito solamente a Sub 2 predecessore.

VARIAZIONE del 14/02/1976 in atti dal 19/04/1995 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19.1/1976)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/03/1982 fino al 14/02/1976).

Atto del 23/03/1982 Pubblico ufficiale NOT MARIO DANIELLI Sede FERMO (FM) Repertorio n. 18539 Registrazione Volume 54 n. 1214 registrato in data 08/04/1982 - Voltura n. 1713.2/1982 in atti dal 27/03/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/10/1998 fino al 30/12/2002).

Il titolo è riferito solamente a Sub 25.

FRAZIONAMENTO del 08/10/1998 in atti dal 08/10/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. F01183.1/1998)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/12/2002 fino al 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 25.

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano le Pratiche edilizie di interesse dell'immobile rese disponibili presso l'Ufficio Urbanistica del Comune.

Si fa presente che negli atti visionati sono risultate presenti anche Pratiche edilizie relative però ad



altri Sub dell'edificio e quindi non di seguito elencati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione esecuzione lavori - autorizzazione n. 15 **N. 36/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una recinzione prospiciente i civici nn 66-68-70-72-74 di C.da Menocchia , presentata il 24/04/1991 con il n. 2199 di protocollo, rilasciata il 15/07/1991.

Il titolo è riferito solamente a Part. 255

Licenza di costruzione 17/66 **N. 17/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Palazzina, presentata il 29/08/1966 con il n. 3047 di protocollo, rilasciata il 04/10/1966 con il n. 3047 di protocollo.

Ampliamento iniziato il 20/09/1967 e terminato il 30 Gennaio 1968. Richiesta di abitabilità del 13/07/1967 prot 2528 Abitabilità del 13/07/1967

CONCESSIONE EDILIZIA n. 15 **N. 40/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso, presentata il 09/06/1994 con il n. 3328 di protocollo, rilasciata il 05/07/1994 con il n. 3328 di protocollo.

Volturata successivamente il 30/09/1994

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. CONDONO MOD 47/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tre locali di deposito nel seminterrato, presentata il 30/09/1986 con il n. 5191 di protocollo.

Mod 47/85 n. 0460343808 e 0460343505. Riferimento Licenza edilizia n. 17 del 4/10/1966. La richiesta di condono è stata presentata in quanto nei disegni relativi alla Licenza edilizia n. 17/66 erano assenti i tre locali seminterrati. Nei documenti resi disponibili durante l'accesso agli atti, NON E' STATA però riscontrata alcuna concessione in sanatoria, ma non è del tutto evidente la motivazione.

DIA - Denuncia inizio lavori **N. 47/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione per adeguamento alle norme di sicurezza, presentata il 11/08/2003 con il n. 5191 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 262 e Particella 255 (Sub1 e Sub25)

Concessione edilizia in deroga **N. 15/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato da adibire a ristorante, presentata il 27/02/1988 con il n. 1064 di protocollo.

Sospesa per mancanza di calcoli planivolumetrici il 21/03/88. Approvata dal consiglio comunale con verbale 3L del 09/06/1989

Autorizzazione esecuzione lavori **N. 20/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche al fabbricato, presentata il 30/04/1974 con il n. 1403 di protocollo, rilasciata il 12/04/1975 con il n. 1247 di protocollo.

Lavori di: trasformazione dei Piani 1 e 2; ampliamento balconi; copertura del complesso sul piano attico.

Denuncia inizio lavori - DIA **N. 22/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 18/03/2002 con il n. 1648 di protocollo

Comunicazione inizio lavori - CIL **N. 20/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 31/05/2018 con il n. 1442 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA B2 - ZONA DI COMPLEMENTO MEDIA DENSITA' - Ambito permanente di tutela integrale. In prossimità di aree con ritrovamenti



archeologici. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. Art. 34.2. - Zona omogenea B2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione (tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari), con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive e terziarie. Modalità di intervento Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Parametri urbanistici ed edilizi IF= 2 mc/mq H max= 9 m Numero di piani= 3 Destinazioni d'uso Residenziali; Secondarie – Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza; Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 35% della SUL ; - commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99 - pubblici esercizi - studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari - artigianato di servizio compatibile con la residenza - opere di mobilità - le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

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 del tutto evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa anche 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:

- Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.



Sono state rilevate le seguenti difformità: Poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, considerando che agli atti sono presenti svariate planimetrie, si ritiene opportuno considerare precauzionalmente la redazione definitiva delle tavole planimetriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e 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: €7.000,00

Inoltre non è stato possibile verificare totalmente la parte più interna del locale poichè pieno di materiali. Per cui tale redazione si ritiene ancor più necessaria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: vi sono due piccole aperture, simili a delle finestre o fori interni, in alto sulla parete Sud (verso il Sub 1).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

Non è stato possibile verificare totalmente la parte più interna del locale poichè pieno di materiali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P.
MONTEVARMINE)/ C.DA MENOCCHIA

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 2A



deposito commerciale a MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P. MONTEVARMINE)/ C.da MENCOCCHIA, della superficie commerciale di **194,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore, angolo Via Menocchia, a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede da Via Menocchia che è una traversa in discesa di Via Gentile da Montefiore. Tra la strada e l'ingresso all'immobile staggito vi è un ampio marciapiede di cemento. Vi sono poi due ingressi adiacenti tipo garage con serrande metalliche. Internamente l'immobile è utilizzato come deposito ed è costituito da un unico locale rettangolare che sviluppa in lunghezza, con colonne centrali da est ad ovest, senza finestre verso l'esterno. Circa a metà locale, sul lato sud in alto, vi sono due piccole aperture (tipo finestre) verso il Sub1 adiacente. Le pareti sono prevalentemente senza intonaco e in parte tinteggiate, mentre il pavimento è in cemento. Lo stato conservativo generale è basso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 255 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 188 mq, rendita 320,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MENCOCCHIA Piano S1
Coerenze: Confina a Sud ed Est con Sub1; a Nord con il Sub 26; ad Ovest con strada privata Particella 359; superiormente con Sub 29 e Sub 20. La Particella 255 confina: A Nord con Particella 69; ad Est con Particella 428 e Strada Menocchia; a Sud con Particella 401; ad Ovest con strada privata Particella 359.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km
ferrovia distante 12 km

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'immobile staggito vi è principalmente un impianto elettrico (verosimilmente collegato al Sub adiacente). Nel locale è presente l'illuminazione con delle plafoniere in neon. I contatori sono comunque esterni al locale. 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
Deposito	194,95	x	100 %	=	194,95
Totale:	194,95				194,95

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 abbiamo i seguenti valori:

- Deposito = 100%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili, depositi/magazzini, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 425; Max 600 Euro da cui la Media = $(425+600)/2 = 512,5$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = $mM = (425+512,5)/2 = 468,75$ Euro/mq.

Borsino: min 320; medio 460; Max 600 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$(460 + 468,75) / 2 = 464,37$ 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: magazzino al piano S1 con accesso su strada (0%);
- 4) impianti: parzialmente autonomi (0%);
- 5) luminosità: scarsa (-10%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 5 - 5 + 0 + 0 - 10 = 100 - 20 = 80\%$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $464,37 \times 0,80 = 371,49$ €/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, del piccolo spazio di marciapiede antistante, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

350,00 €/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: 194,95 x 350,00 = **68.232,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.232,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.232,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento di tipo parametrico, mediante comparazione con altri immobili simili in zona. Tale valore viene poi confrontato con i dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate. E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, 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
2A	deposito commerciale	194,95	0,00	68.232,50	68.232,50
				68.232,50 €	68.232,50 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è di un unico proprietario esecutato, senza la presenza di altri comproprietari non esecutati. Per cui non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 682,33
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 16.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.550,18

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 5.155,02
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 141,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 54,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3A **deposito commerciale** a MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P. MONTEVARMINE) /C.da MENOCCHIA, della superficie commerciale di **172,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore, angolo Via Menocchia, a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede da Via Menocchia che è una traversa in discesa di Via Gentile da Montefiore. Tra la strada e l'ingresso all'immobile staggito vi è un ampio marciapiede di cemento (Particella 401). Vi sono poi due ingressi adiacenti tipo garage: uno ha la serranda metallica, mentre l'altro ha delle ante che si aprono a soffietto. Internamente l'immobile è utilizzato come deposito ed è costituito da un unico locale rettangolare che sviluppa in lunghezza, da est ad ovest, avente delle finestre in alto sul lato sud. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è in cemento. A metà locale vi è, sul lato sud, un'apertura che conduce in un locale adiacente di altra proprietà. Anche sul lato ovest il locale ha una grande apertura. Da questa, tramite una galleria, si accede ad altra proprietà (Particella 359 e successivamente Particella 262 Sub 10). Lo stato conservativo generale è medio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 255 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 170 mq, rendita 342,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE Piano S1
Coerenze: Confina a Sud ed Est con Particella 401; a Nord con il Sub 25; ad Ovest con strada privata Particella 359; superiormente con Sub 29 e Sub 20. La Particella 255 confina: A Nord con Particella 69; ad Est con Particella 428 e Strada Menocchia; a Sud con Particella 401; ad Ovest con strada privata Particella 359.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.390,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.300,00
Data della valutazione:	19/01/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 11/03/2019, con scadenza il 10/03/2025, registrato il 08/04/2019 a UFFICIO TERRITORIALE DI FERMO ai nn. TQJ19T001289000VD (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Poichè l'immobile è affittato/locato, nello stato di occupazione viene considerato un coefficiente di decurtazione pari al 5%.

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 18/07/2013 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

ISCRIZIONE del 18/07/2013 - Registro Particolare 781 Registro Generale 5308 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 8899/2945 del 17/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 47 del 15/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 71 del 20/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 223 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 815 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1098 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 1132 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 705 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 630 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 14/03/2014 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 14/03/2014 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1974 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9147/3126 del 13/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 807 del 09/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 1119 del 30/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 1133 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 706 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1070 del 24/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 628 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 1688 del 16/11/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA)



ipoteca **legale**, iscritta il 21/02/2023 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

ISCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1439 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1953/823 del 17/02/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ipoteca **volontaria**, iscritta il 22/01/2008 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 22/01/2008 - Registro Particolare 121 Registro Generale 785 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 102105/12966 del 18/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 30 del 09/01/2013 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO) 2 - Annotazione n. 31 del 09/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 32 del 09/01/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 4 - Annotazione n. 1045 del 09/08/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 5 - Annotazione n. 70 del 20/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 215 del 20/02/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 7 - Annotazione n. 222 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 814 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 9 - Annotazione n. 1097 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 10 - Annotazione n. 1131 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 11 - Annotazione n. 704 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 12 - Annotazione n. 629 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/05/2024 .

TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 4470 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 672 del 24/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 69,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 141,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile fa parte di un Condominio con Amministratore.

I dati e informazioni ricevute sono le seguenti:

- l'importo annuo delle spese condominiali è di circa € 136,74/2 = 69,00 a preventivo al 31/12/2024 (valore estrapolato dal totale);
- millesimi condominiali: 15,68 – spese generali di proprietà; 15,68 – proprietà esterna;.
- non vi sono cause in corso;
- non si hanno informazioni di eventuali abusi edilizi condominiali per i quali si è in procinto di



- eseguire la procedura di sanatoria;
- non sono disponibili piantine ed elaborato planimetrico.
- esiste un Regolamento di condominio.

Beni comuni non censiti (il dettaglio nel Regolamento di condominio):

- il suolo su cui sorge il fabbricato;
- le fondazioni, muri, etc;
- le ultime coperture dell'edificio eccettuate le terrazze annesse al primo piano facenti parte di proprietà individuale;

Poichè non è stato possibile raccogliere con contezza tutte le informazioni, sarà applicata una riduzione del valore del **10%**. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio.

NOTE:

- Negli atti edilizi, alla voce "Eventuali vincoli di servitù dell'area", è indicata una servitù di passaggio, verosimilmente gravante sulla stessa particella 359 in favore delle 255 e 262. Da Ispezione della trascrizione, relativa alla particella 359, non vi è però evidenza della servitù. La particella 359 è di altro proprietario e non è staggita.
- L'esecutato è proprietario anche di 32/1000 del Sub 26 (Cat. C/2), adiacente al Sub 25, ma questo immobile non è soggetto al pignoramento.
- L'area che permette di accedere al Sub1 dalla Strada Menocchia ricade nella Particella 401. Questa è di altro proprietario e non è staggita, inoltre è l'unica che permette di accedere al Sub 1. Da Ispezione delle trascrizioni, relative alla particella 401, non vi è però chiara evidenza della servitù. Si informa che il proprietario iniziale della Particella 401 era lo stesso che possedeva l'attuale Sub1. Salvo diverse disposizioni dell'Imm. G.E., spetterà quindi all'aggiudicatario agire per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sull'area stessa. Nella Perizia si è comunque tenuto conto di tale mancanza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 1.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/2019 Pubblico ufficiale **D.O.**
Sede MONTEFIORE DELL'ASO (AP) - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 887 registrato in data 13/03/2019 - MODIFICA DI DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 4319.1/2019 - Pratica n. AP0074206 in atti dal 04/10/2019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/02/1976 fino al 30/12/2002).

Il titolo è riferito solamente a Sub 1.

VARIAZIONE del 14/02/1976 in atti dal 19/04/1995 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18.1/1976)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/02/1976 fino al 23/03/1982).

COSTITUZIONE del 14/02/1976 in atti dal 30/06/1987 .18/1976)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/03/1982 fino al 14/02/1976).



Atto del 23/03/1982 Pubblico ufficiale NOT MARIO DANIELLI Sede FERMO (FM) Repertorio n. 18539 Registrazione Volume 54 n. 1214 registrato in data 08/04/1982 - Voltura n. 1713.2/1982 in atti dal 27/03/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/12/2002 fino al 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 1.

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano le pratiche edilizie di interesse dell'immobile, rese disponibili presso l'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione 17/66 N. **17/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Palazzina, presentata il 29/08/1966 con il n. 3047 di protocollo, rilasciata il 04/10/1966 con il n. 3047 di protocollo.

Ampliamento iniziato il 20/09/1967 e terminato il 30 Gennaio 1968. Richiesta di abitabilità del 13/07/1967 prot 2528 Abitabilità del 13/07/1967

Concessione edilizia n. 40 N. **63/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Galleria di collegamento tra laboratorio di falegnameria e magazzino deposito, presentata il 19/11/1986 con il n. 6121 di protocollo, rilasciata il 26/09/1987.

Il titolo è riferito solamente a Sub 1.

Il collegamento è tra le Particelle 255 (Sub1) e 262 (Foglio 18), ma avviene sotto la strada (di uso pubblico) di cui alla Particella 359 di altra proprietà (non staggita). La Galleria di passaggio, lunga circa 10 m, è per circa 6 m sotto il manto stradale non staggito. I lavori sono relativi alle tre Particelle che, all'epoca, appartenevano allo stesso proprietario. Negli atti edilizi, alla voce "Eventuali vincoli di servitù dell'area", è indicata una servitù di passaggio, verosimilmente gravante sulla stessa particella 359 in favore delle 255 e 262. Da Ispezione della trascrizione, relativa alla particella 359, non vi è però evidenza della servitù.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **CONDONO MOD 47/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tre locali di deposito nel seminterrato, presentata il 30/09/1986 con il n. 5191 di protocollo.

Mod 47/85 n. 0460343808 e 0460343505. Riferimento Licenza edilizia n. 17 del 4/10/1966. La richiesta di condono è stata presentata in quanto nei disegni relativi alla Licenza edilizia n. 17/66 erano assenti i tre locali seminterrati. Nei documenti resi disponibili durante l'accesso agli atti, NON E' STATA però riscontrata alcuna concessione in sanatoria, ma non è del tutto evidente la motivazione.

Concessione esecuzione lavori - autorizzazione n. 15 N. **36/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una recinzione prospiciente i civici nn 66-68-70-72-74 di C.da Menocchia , presentata il 24/04/1991 con il n. 2199 di protocollo, rilasciata il 15/07/1991.

Il titolo è riferito solamente a Part. 255

Autorizzazione esecuzione lavori n. 19 N. **37/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Copertura tramite solaio in c.a. di scavo realizzato per creazione di diaframma anti umidità



con apposizione di porta sul lato est di detto scavo. Apertura porta di accesso al PT, lato ovest della zona espositiva., presentata il 15/04/1992 con il n. 1840 di protocollo, rilasciata il 11/06/1992.

Il titolo è riferito solamente a confinante con la Sub1.

Variante all'Autorizzazione n. 15 del 15-07-1991 (Pratica 36/1991) Progetto di recinzione in corrispondenza dei C.N. 66-68-70-72-74 della strada consortile "Val Menocchia" in prossimità dell'innesto con la S.P. Montevermine (Via Gentile)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 15 N. **40/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso, presentata il 09/06/1994 con il n. 3328 di protocollo, rilasciata il 05/07/1994 con il n. 3328 di protocollo.

Volturata successivamente il 30/09/1994

DIA - Denuncia inizio lavori N. **47/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione per adeguamento alle norme di sicurezza, presentata il 11/08/2003 con il n. 5191 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 262 e Particella 255 (Sub1 e Sub25)

Concessione edilizia in deroga N. **15/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato da adibire a ristorante, presentata il 27/02/1988 con il n. 1064 di protocollo.

Sospesa per mancanza di calcoli planivolumetrici il 21/03/88. Approvata dal consiglio comunale con verbale 3L del 09/06/1989

Autorizzazione esecuzione lavori N. **20/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche al fabbricato, presentata il 30/04/1974 con il n. 1403 di protocollo, rilasciata il 12/04/1975 con il n. 1247 di protocollo.

Lavori di: trasformazione dei Piani 1 e 2; ampliamento balconi; copertura del complesso sul piano attico.

Denuncia inizio lavori - DIA N. **22/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 18/03/2002 con il n. 1648 di protocollo

Comunicazione inizio lavori - CIL N. **20/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 31/05/2018 con il n. 1442 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA B2 - ZONA DI COMPLEMENTO MEDIA DENSITA' - Ambito permanente di tutela integrale. In prossimità di aree con ritrovamenti archeologici. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. Art. 34.2. - Zona omogenea B2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione (tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari), con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive e terziarie. Modalità di intervento Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Parametri urbanistici ed edilizi IF= 2 mc/mq H max= 9 m Numero di piani= 3 Destinazioni d'uso Residenziali; Secondarie – Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza; Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 35% della SUL ;: - commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99 - pubblici esercizi - studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari - artigianato di servizio compatibile con la residenza - opere di mobilità - le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.



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: Poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, considerando che agli atti sono presenti svariate planimetrie, si ritiene opportuno considerare precauzionalmente la redazione definitiva delle tavole planimetriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e 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: €7.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è del tutto evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa anche 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:

- Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Non sono più presenti i tre bagni indicati in planimetria. Sul lato sud vi è un'apertura che conduce su di un locale adiacente di altra proprietà (Particella 401 non staggita). Sul lato ovest vi è un'apertura che, tramite una galleria, attraversa la strada privata di altra proprietà (Particella 359 non staggita). Vi è una piccola finestra sulla parete lato nord (verso il Sub 25).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P.
MONTEVARMINE) /C.DA MENOCCHIA

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 3A

deposito commerciale a MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P. MONTEVARMINE) /C.da MENOCCHIA, della superficie commerciale di **172,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore, angolo Via Menocchia, a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede da Via Menocchia che è una traversa in discesa di Via Gentile da Montefiore. Tra la strada e l'ingresso all'immobile staggito vi è un ampio marciapiede di cemento (Particella 401). Vi sono poi due ingressi adiacenti tipo garage: uno ha la serranda metallica, mentre l'altro ha delle ante che si aprono a soffietto. Internamente l'immobile è utilizzato come deposito ed è costituito da un unico locale rettangolare che sviluppa in lunghezza, da est ad ovest, avente delle finestre in alto sul lato sud. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è in cemento. A metà locale vi è, sul lato sud, un'apertura che conduce in un locale adiacente di altra proprietà. Anche sul lato ovest il locale ha una grande apertura. Da questa, tramite una galleria, si accede ad altra proprietà (Particella 359 e successivamente Particella 262 Sub 10). Lo stato conservativo generale è medio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 4,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 255 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 170 mq, rendita 342,41 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE Piano S1
Coerenze: Confina a Sud ed Est con Particella 401; a Nord con il Sub 25; ad Ovest con strada privata Particella 359; superiormente con Sub 29 e Sub 20. La Particella 255 confina: A Nord con Particella 69; ad Est con Particella 428 e Strada Menocchia; a Sud con Particella 401; ad Ovest con strada privata Particella 359.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'immobile staggito vi è principalmente un impianto elettrico e citofonico (verosimilmente collegati ai Sub adiacenti). Nel locale è presente l'illuminazione con delle plafoniere in neon. I



contatori sono comunque esterni al locale. 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
Deposito	172,08	x	100 %	=	172,08
Totale:	172,08				172,08

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 abbiamo i seguenti valori:

- Deposito = 100%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili, depositi/magazzini, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 425; Max 600 Euro da cui la Media = $(425+600)/2 = 512,5$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = $mM = (425+512,5)/2 = 468,75$ Euro/mq.

Borsino: min 320; medio 460; Max 600 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$(460 + 468,75) / 2 = 464,37$ 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: basse (-5%);
- 3) livello di piano: magazzino al piano S1 con accesso su strada (0%);
- 4) impianti: parzialmente autonomi (0%);
- 5) luminosità: bassa (-5%).

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

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $464,37 \times 0,90 = 417,93 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso con eventuale diritto di servitù, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, del piccolo spazio di marciapiede antistante, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

400,00 €/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:	172,08	x	400,00	=	68.832,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 68.832,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 68.832,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento di tipo parametrico, mediante comparazione con altri immobili simili in zona. Tale valore viene poi confrontato con i dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate. E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, 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
3A	deposito commerciale	172,08	0,00	68.832,00	68.832,00
				68.832,00 €	68.832,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è di un unico proprietario esecutato, senza la presenza di altri comproprietari non esecutati. Per cui non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 3.441,60
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 16.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.390,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 4.939,04
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 141,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 10,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

4A laboratorio a MONTEFIORE DELL'ASO VIA Alcide De Gasperi Piano S2 (n. 9-11) e Via Gentile da Montefiore Piano S1 (n. 52) (S.P. Montevermine), della superficie commerciale di **1.034,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. L'immobile pignorato è sostanzialmente come un grande locale utilizzato come laboratorio di falegnameria al quale si accede principalmente da Via Alcide De Gasperi.

Perimetralmente vi è una recinzione con tre ampi cancelli ed una piccola corte esclusiva fronte strada. All'interno del recinto vi è una tettoia centrale metallica, mentre lateralmente vi sono due locali tecnici (di cui uno più grande sul lato est).

In questa corte vi è parte dell'impianto tecnologico della falegnameria (un Silos metallico, tubi, condotte, camini, etc) che sono da intendersi come beni mobili, per cui non stimati in perizia.

I tre ingressi nel laboratorio sono invece caratterizzati dall'aver delle grandi porte a vetri con telaio in legno. In prossimità dell'ingresso centrale vi sono sulla destra tre locali utilizzati come deposito e verniciatura e asciugatura per l'attività lavorativa della falegnameria. Successivamente si entra nel locale produttivo in cui ci sono principalmente macchinari ed impianti della falegnameria (tutti considerati beni mobili). La parte principale è alta 5 m ed è caratterizzata dalla presenza di colonne e delle ampie vetrate. Qui vengono eseguite le lavorazioni. E' presente anche un vano montacarichi che porta ai piani superiori (che è stato chiuso). Sulla parete laterale est vi è una grande porta, dietro la quale ci sono due bagni ed un ripostiglio. Da notare che da questa porta si accede anche ad altra proprietà tramite una galleria che, passando sotto la strada, collega l'immobile al deposito di cui alla Particella 255 Sub 1 (di altra proprietà).

Oltre al locale "produzione" vi è un'altra parte più bassa perchè è stato realizzato sopra un Piano mezzano (Sub 8 e 9), soprattutto sul lato est, alta circa 2 m ed utilizzata come deposito. Sempre in fondo verso nord, però sul lato ovest, l'altezza è più alta ed è invece presente un soppalco con scala metallica precaria che funge solo per il deposito materiali. In officina vi è il vano scala di cui al BCNC Sub 16, che conduce al piano superiore S1, con un ripostiglio. Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cemento. Le porte e gli infissi sono principalmente in legno e in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di locale Est: 3,00 m. Ovest: max 4,36 m - min 3,19 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 1249 mq, rendita 2.773,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI Piano S2
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: superiormente con Sub 17, 18, 8 e 9; stesso livello con BCNC Sub 13 e 16; a Nord con terrapieno; a Sud con strada di De Gasperi di cui Sub 359; ad Ovest con Particelle 141 e 518; ad Est con corte Sub 17 e strada Sub 359.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

4B negozio a MONTEFIORE DELL'ASO VIA Alcide De Gasperi Piano S2 (n. 9-11) e Via Gentile da Montefiore Piano S1 (n. 52) (S.P. Montevermine), della superficie commerciale di **151,24** mq per



la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale e poi si scende dalle scale laterali a sinistra che conducono alla piccola corte e alla porta del negozio. L'immobile è un Piano mezzano, ricavato nel Sub10, di altezza interna di 2,20 m e quindi avente caratteristiche non del tutto conformi ad un negozio. Questo immobile è esternamente intonacato e tinteggiato di bianco. All'interno è costituito da un ampio ingresso ed una serie di sei piccoli uffici per ricevere i clienti, aventi le pareti con ampie vetrate e collegati al corridoio centrale. Non vi sono bagni. Al centro dell'ingresso vi è anche una scala metallica che conduce al piano superiore (PT) di cui al Sub18 (di altro Lotto). Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Gli infissi e le porte, classici degli uffici, sono prevalentemente di colore bianco. Le finestre a sud si affacciano sui locali del Sub10. La porta principale ha il maniglione antipanico, mentre esternamente vi è anche la cassetta per l'idrante antincendio. Il locale è attualmente comunicante a destra con il Sub 9 poichè nel corridoio è stata rimossa la parete di separazione. Inoltre, vicino all'ingresso, vi è una porta che conduce alle scale di cui al BCNC Sub 16 (stesso vano delle scale BCNC Sub12) fino al Sub10. La piccola corte esterna è piastrellata con presenza di grande vaso centrale. Questa è circondata dalle piccole aiuole del Sub 18, mentre le scale hanno le ringhiere metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di circa 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 130 mq, rendita 2.222,31 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano S1
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 10; superiormente con Sub 18; stesso livello con B.C.N.C sub 16 e 15; a Nord con Via Gentile da Montefiore; a Sud con Sub 10; ad Est con affaccio su Sub17 e Sub 18 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con Sub 9.
Vista la consistenza dell'immobile, è verosimile che la rendita catastale sia sproporzionata. Non si entra comunque nel merito di tale verifica.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

4C ufficio a MONTEFIORE DELL'ASO VIA Alcide De Gasperi Piano S2 (n. 9-11) e Via Gentile da Montefiore Piano S1 (n. 52) (S.P. Montevermine), della superficie commerciale di **134,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale e poi si scende dalle scale laterali a destra che conducono alla piccola corte e alla porta dell'ufficio. L'immobile è un Piano mezzano, ricavato nel Sub10, di altezza interna di 2,20 m e quindi avente caratteristiche non del tutto conformi ad un ufficio. Questo immobile è esternamente intonacato e tinteggiato di bianco. All'interno è costituito da un corridoio centrale, alla sinistra del quale vi è un bagno e antibagno. Proseguendo, il corridoio si dirama sia a sinistra, in cui ci sono tre uffici, che a destra, in cui ci sono due uffici. Nel corridoio sono presenti delle sedie per l'attesa dei clienti. Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate con ampie vetrate. Nel locale ad ovest, sono presenti macchie di umidità/infiltrazioni. I pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Gli infissi e le porte, classici degli uffici, sono prevalentemente di colore bianco. Il locale è attualmente comunicante a sinistra con il Sub 8 poichè nel corridoio è stata rimossa la parete di separazione. La piccola corte esterna è piastrellata con presenza di grande vaso centrale. Questa è circondata dalle piccole aiuole del Sub 18, mentre le scale hanno le ringhiere metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di circa 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52



Piano S1

Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 10; superiormente con Sub 18; stesso livello con B.C.N.C sub 16 e 15; a Nord con Via Gentile da Montefiore; a Sud e Ovest con Sub 10; ad Est con Sub 8.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.320,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 512.965,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 461.600,00
Data della valutazione:	19/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 11/03/2019, con scadenza il 10/03/2025, registrato il 08/04/2019 a UFFICIO TERRITORIALE DI FERMO ai nn. TQJ19T001289000VD (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Poichè l'immobile è affittato/locato, nello stato di occupazione viene considerato un coefficiente di decurtazione pari al 5%.

Il contratto di affitto è formalmente limitato al Sub 10.

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 18/07/2013 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

ISCRIZIONE del 18/07/2013 - Registro Particolare 781 Registro Generale 5308 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 8899/2945 del 17/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 47 del 15/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 71 del 20/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 223 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 815 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1098 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 1132 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 705 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 630 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 14/03/2014 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 14/03/2014 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1974 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9147/3126 del 13/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 807 del 09/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 1119 del 30/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 1133 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 706 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1070 del 24/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 628 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 1688 del 16/11/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

ipoteca **legale**, iscritta il 21/02/2023 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

ISCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1439 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1953/823 del 17/02/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/05/2024 .

TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 4470 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 672 del 24/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'intero edificio è costituito da vari Sub, disposti su piani differenti, tutti sostanzialmente appartenenti	



allo stesso proprietario (infatti il Sub 2 dell'ultimo piano non è di proprietà della Società, ma del suo Amministratore). Pertanto non vi è la presenza di un Amministratore di condominio dell'intero complesso, tantomeno non sono stabiliti i millesimi relativi ad ogni Sub.

Poichè non sono note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare con contezza direttamente e/o non comunicato al sottoscritto, sarà applicata una riduzione del valore del **10%**. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio.

I Beni Comuni Non Censiti B.C.N.C. sono i seguenti:

Sub 11: ingresso esterno scoperto con scale - COMUNE al Sub 2, 5, 6, 7, 8, 9, 17 e 18;

Sub 12: vano scale interne e ascensore - COMUNE al Sub 2, 5, 6 e 7;

Sub 13: montacarichi interno ai piani inferiori ed esterno a quelli superiori - COMUNE al Sub 5, 6, 7, 10 e 18;

Sub 14: scala interna - COMUNE al Sub 5, 6 e 18;

Sub 15: Centrale termica sotto la scala esterna d'ingresso - COMUNE al Sub 8 e 9;

Sub 16: scala interna - COMUNE al Sub 8, 9 e 10.

Note:

- Per accedere principalmente al Sub 10 bisogna transitare attraverso la strada privata di Via Alcide De Gasperi, ovvero nella Particella 359. Questa è una strada verosimilmente di uso pubblico poiché permette l'accesso anche alla Particella 166. Da Ispezione delle trascrizioni, relative alla particella 359, non vi è però chiara evidenza. Si informa che il proprietario iniziale della Particella 359 era lo stesso che possedeva anche il Sub predecessore dell'attuale Sub10. Salvo diverse disposizioni dell'Imm. G.E., spetterà quindi all'aggiudicatario agire per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sulla strada stessa. Nella Perizia si è comunque tenuto conto di tale mancanza.

- L'edificio è caratterizzato anche dall'avere un montacarichi (chiuso al Piano Sub10) e parte di un impianto di sicurezza antincendio di cui non si ha contezza del loro corretto funzionamento e della relativa messa a norma.

- nell'immobile Sub10 sono presenti macchinari e impianti (tra cui il Silos, le tubazioni/canali, l'asciugatura, la verniciatura, cappe, ventole, etc) che sono tutti beni mobili e utilizzati esclusivamente per l'attività lavorativa di falegnameria che occupa l'immobile. Pertanto questi beni, compreso il Silos esterno, vengono tutti considerati beni mobili e quindi non saranno quotati, tantomeno saranno stimati i costi per la loro rimozione e smaltimento.

- gli impianti (elettrico, di riscaldamento e idraulico) non sono del tutto autonomi, ma in parte comuni con altri Sub.

- il Sub 8 e Sub 9 si trovano in un Piano mezzano (PS1) del Sub10. Questi sono accatastati come negozio e uffici, ma hanno altezza di 2,20 m. Per cui non si ha contezza che le loro caratteristiche siano attualmente ritenute opportuno declassarli come depositi.

- nel Sub 10 vi è un soppalco con scala metallica e parapetto precario, di cui verrà considerata la rimozione e lo smaltimento

- la scala presente nel Sub 8 che conduce al Sub 18 (di altro Lotto), ovviamente perde la sua finalità primaria nel momento in cui l'aggiudicatario non si aggiudica anche l'altro Lotto con il Sub 18. In caso contrario la scala conserva la sua utilità. Per cui sarà stimato il solo costo per la chiusura del soffitto.

- la piccola Particella 69, che costeggia la Strada Provinciale Montevermine, è della stessa Provincia di Ascoli Piceno. Per cui sarà citata solo la S.P. Montevermine, ovvero Via Gentile da Montefiore dell'Aso.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17 e 18.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/2019 Pubblico ufficiale **D.O.**
Sede MONTEFIORE DELL'ASO (AP) - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 887 registrato in data 13/03/2019 - MODIFICA DI DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 4319.1/2019 - Pratica n. AP0074206 in atti dal 04/10/2019.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/09/1973 fino al 30/12/2002).

Il titolo è riferito solamente a Sub1 e Sub3 predecessori degli altri Sub..

- COSTITUZIONE del 18/09/1973 in atti dal 30/06/1987 .146/1973). - VARIAZIONE del 18/09/1973 in atti dal 23/05/1997 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 146.1/1973) SUB 1 predecessore. - VARIAZIONE del 19/12/2000 Pratica n. 132845 in atti dal 19/12/2000 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4612.1/2000) SUB 3 predecessore.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/12/2002 fino al 07/03/2011).

Il titolo è riferito solamente a Sub 3 predecessore dei Sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17 e 18..

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 07/03/2011 fino al 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTEFIORE DELL'ASO (F501) (AP) Foglio 18 Particella 262 Subalterno 3.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTOCERTIFICAZIONE AGIBILITA' EDILIZIA EDIFICIO NON RESIDENZIALE N. **231/2017** **ABITABILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione aminato e rifacimento copertura, presentata il 26/01/2017.

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e Sub 18

C.I.L. per interventi di edilizia libera N. **28/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione spazi esterni, presentata il 07/05/2015

S.C.I.A. edilizia per opere interne N. **40/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 30/05/2016 con il n. 1485 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e Sub 18.

Prot. di partenza n. 2394/16 del 30/05/2016



S.C.I.A. edilizia **N. 85/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione copertura leggera a seguito rimozione amianto, presentata il 25/11/2016 con il n. 3254 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 4.

Prot. di partenza n. 4887/16 del 25/11/2016

S.C.I.A. edilizia **N. 81/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione amianto, presentata il 10/11/2016 con il n. 3091 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 4.

Prot. di partenza n. 4671/16 del 09/11/2016

Licenza di costruzione **N. 3/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di un vano da esibirsi a scala di accesso locali mostra mobili, presentata il 24/02/1976 con il n. 229 di protocollo, rilasciata il 27/01/1976 con il n. 229 di protocollo.

Notare che la data del rilascio è incongruente con le altre date. Ad ogni modo è confermata la concessione della licenza.

Licenza di costruzione n. 23 **N. 23/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbricato ad uso laboratorio artigiano per mobili, presentata il 23/06/1971 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 25/06/1971 con il n. 2296 di protocollo.

Nello stesso plico è stata archiviata la Pratica n. 2/71 prot. 227, del 16 Gennaio 1971, poi annullata. In altri documenti notarili viene citata la Licenza n. 24/1971 del 9/7/1971.

Licenza di costruzione n. 38 **N. 30/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento opificio fabbrica mobili, presentata il 07/06/1975 con il n. 1838 di protocollo, rilasciata il 15/11/1975 con il n. 1838 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. CONDONO 332**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di vari (dettaglio nelle note aggiuntive), presentata il 30/09/1986 con il n. 5191 di protocollo, rilasciata il 04/12/2000.

Mod 47/85 R e D n. 0460343909 Riferimento Licenza edilizia n. 24 del 9/7/1971 e successive varianti. Dettaglio dei lavori eseguiti: - Piano seminterrato: aumento di superficie lorda; - Piano Mezzanino: ricavato un mezzanino adibito ad uffici e servizi; - Piano Terra: ricavato ampliamento; - Modifiche ai prospetti.

Variante alla Concessione edilizia n. 45 **N. 43/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e ristrutturazione uffici , presentata il 01/06/1989 con il n. 2863 di protocollo, rilasciata il 03/07/1989.

Riferimento Pratica edilizia n. 60 /87

Concessione edilizia n. 45 **N. 60/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento uffici, presentata il 14/09/1987 con il n. 4676 di protocollo, rilasciata il 15/12/1987

Concessione edilizia **N. 10/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato ad uso esposizione mobili e abitazione, presentata il 31/05/1966 con il n. 2004 di protocollo.

Per il rilascio della Concessione edilizia, l'Ufficio tecnico comunale richiedeva i disegni firmati da Ingegnere (25-07-1966 Prot. 2711)

Concessione edilizia n. 40 **N. 63/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Galleria di collegamento tra laboratorio di falegnameria e magazzino deposito, presentata il 19/11/1986 con il n. 6121 di protocollo, rilasciata il 26/09/1987.

Il titolo è riferito solamente a Sub10.



Il collegamento è tra la Sub10 e la Particella 255 Sub1, ma avviene sotto la strada (di uso pubblico) di cui alla Particella 359 di altra proprietà (non staggita). La Galleria di passaggio, lunga circa 10 m, è per circa 6 m sotto il manto stradale non staggito. I lavori sono relativi alle tre Particelle che, all'epoca, appartenevano allo stesso proprietario. Negli atti edilizi, alla voce "Eventuali vincoli di servitù dell'area", è indicata una servitù di passaggio, verosimilmente gravante sulla stessa particella 359 in favore delle 255 e 262. Da Ispezione della trascrizione, relativa alla particella 359, non vi è però evidenza della servitù.

Concessione edilizia N. **16/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento fabbricato con aumento di volumetria, presentata il 27/02/1988 con il n. 1065 di protocollo.

Non rilasciata

Autorizzazione n. 12 N. **42/1989**, per lavori di bonifica appezzamento di terreno, presentata il 01/06/1989 con il n. 2862 di protocollo, rilasciata il 03/07/1989.

Nei documenti non è del tutto evidente quale sia la particella di riferimento.

DIA - Denuncia inizio lavori N. **47/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione per adeguamento alle norme di sicurezza, presentata il 11/08/2003 con il n. 5191 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 262 e Particella 255 (Sub1 e Sub25)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA B2 - ZONA DI COMPLEMENTO MEDIA DENSITA' - Ambito permanente di tutela integrale. In prossimità di aree con ritrovamenti archeologici. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. Art. 34.2. - Zona omogenea B2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione (tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari), con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive e terziarie. Modalità di intervento Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Parametri urbanistici ed edilizi IF= 2 mc/mq H max= 9 m Numero di piani= 3 Destinazioni d'uso Residenziali; Secondarie – Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza; Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 35% della SUL ; - commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99 - pubblici esercizi - studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari - artigianato di servizio compatibile con la residenza - opere di mobilità - le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

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: Poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, considerando che agli atti sono presenti svariate planimetrie, si ritiene opportuno



considerare precauzionalmente la redazione definitiva delle tavole planimetriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e 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

Questa situazione è riferita solamente a Sub 10

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è del tutto evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa anche 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:

- Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub10.

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia per richiesta di certificato agibilità/abitabilità e relativo cambio di destinazione d'uso

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica agibilità/abitabilità e destinazione d'uso compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €8.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub 8.

Il Piano è un mezzanino realizzato nel Sub10, con altezza di 2,20 m. E' pertanto verosimile che tale richiesta vada presentata congiuntamente a quella del Sub10, considerando comunque il piano mezzanino come un deposito. Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico



dell'aggiudicatario.

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia per richiesta di certificato agibilità/abitabilità e relativo cambio di destinazione d'uso

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica agibilità/abitabilità e destinazione d'uso compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €8.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub 9.

Il Piano è un mezzanino realizzato nel Sub10, con altezza di 2,20 m. E' pertanto verosimile che tale richiesta vada presentata congiuntamente a quella del Sub10, considerando comunque il piano mezzanino come un deposito. Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Sub 10: rispetto alla planimetria sul lato esterno Sud-Ovest è presente un piccolo muro con porta metallica; vi è una grande apertura che conduce ad una galleria su altra Particella; vi sono due bagni ed uno spogliatoio; sul lato interno Sud sono stati realizzati dei locali (deposito-cabina-asciugatoio); il lato interno Nord ha quote differenti ed è presente un soppalco; il vano montacarichi è chiuso; non sono indicate tutte le finestre sui lati Est e Ovest. Sub 8: la parete che separa il Sub 8 con il Sub 9 non è presente; le pareti interne di divisione hanno in parte delle vetrate con infisso. Sub 9: la parete che separa il Sub 9 con il Sub 8 non è presente; sul lato sud-ovest vi è una finestra con infisso tamponata dall'esterno; le pareti interne di divisione hanno in parte delle vetrate con infisso. Sub 8 e Sub 9: cambio di destinazione d'uso a deposito

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €9.000,00

Del Sub 8 è da verificare anche la rendita.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA ALCIDE DE GASPERI PIANO S2 (N. 9-11) E
VIA GENTILE DA MONTEFIORE PIANO S1 (N. 52) (S.P. MONTEVARMINE)

LABORATORIO

DI CUI AL PUNTO 4A

laboratorio a MONTEFIORE DELL'ASO VIA Alcide De Gasperi Piano S2 (n. 9-11) e Via Gentile da Montefiore Piano S1 (n. 52) (S.P. Montevermine), della superficie commerciale di **1.034,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. L'immobile pignorato è sostanzialmente come un grande locale utilizzato come laboratorio di falegnameria al quale si accede principalmente da Via Alcide De Gasperi.

Perimetralmente vi è una recinzione con tre ampi cancelli ed una piccola corte esclusiva fronte strada. All'interno del recinto vi è una tettoia centrale metallica, mentre lateralmente vi sono due locali tecnici (di cui uno più grande sul lato est).

In questa corte vi è parte dell'impianto tecnologico della falegnameria (un Silos metallico, tubi, condotte, camini, etc) che sono da intendersi come beni mobili, per cui non stimati in perizia.

I tre ingressi nel laboratorio sono invece caratterizzati dall'aver delle grandi porte a vetri con telaio in legno. In prossimità dell'ingresso centrale vi sono sulla destra tre locali utilizzati come deposito e verniciatura e asciugatura per l'attività lavorativa della falegnameria. Successivamente si entra nel locale produttivo in cui ci sono principalmente macchinari ed impianti della falegnameria (tutti considerati beni mobili). La parte principale è alta 5 m ed è caratterizzata dalla presenza di colonne e delle ampie vetrate. Qui vengono eseguite le lavorazioni. E' presente anche un vano montacarichi che porta ai piani superiori (che è stato chiuso). Sulla parete laterale est vi è una grande porta, dietro la quale ci sono due bagni ed un ripostiglio. Da notare che da questa porta si accede anche ad altra proprietà tramite una galleria che, passando sotto la strada, collega l'immobile al deposito di cui alla Particella 255 Sub 1 (di altra proprietà).

Oltre al locale "produzione" vi è un'altra parte più bassa perchè è stato realizzato sopra un Piano mezzano (Sub 8 e 9), soprattutto sul lato est, alta circa 2 m ed utilizzata come deposito. Sempre in fondo verso nord, però sul lato ovest, l'altezza è più alta ed è invece presente un soppalco con scala metallica precaria che funge solo per il deposito materiali. In officina vi è il vano scala di cui al BCNC Sub 16, che conduce al piano superiore S1, con un ripostiglio. Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, il pavimento è in cemento. Le porte e gli infissi sono principalmente in legno e in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di locale Est: 3,00 m. Ovest: max 4,36 m - min 3,19 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 1249 mq, rendita 2.773,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI Piano S2
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: superiormente con Sub 17, 18, 8 e 9; stesso livello con BCNC Sub 13 e 16; a Nord con terrapieno; a Sud con strada di De Gasperi di cui Sub 359; ad Ovest con Particelle 141 e 518; ad Est con corte Sub 17 e strada Sub 359.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'intero edificio gli impianti e le utenze sono in gran parte collegati tra di loro poichè il complesso apparteneva allo stesso proprietario. Per quanto riguarda il riscaldamento, non risulta evidente sia correttamente funzionamento e tantomeno se utilizzi la caldaia al piano superiore Sub17 o centrale termica. Nella centrale è presente un serbatoio per l'impianto idraulico verosimilmente anche per altri Sub. Il quadro elettrico è disposto all'interno della rampa scale di cui al BCNC Sub16. I contatori sono comunque disposti esternamente all'immobile, ai piani superiori, anche su altri Sub. Sono presenti altri impianti, ma non stimati in questa perizia poichè facenti parte dell'attività della falegnameria (per cui considerati come beni mobili). 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 h = 5 m	925,06	x	100 %	=	925,06
Corte esclusiva + tettoia + C.T.	168,71	x	4,67 %	=	7,88
Laboratorio h = 2 m	339,96	x	30 %	=	101,99
Totale:	1.433,73				1.034,93

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 abbiamo i seguenti valori:

- Deposito h 5 m = 100% (escluso montacarichi)



- Deposito h 2 m = 30% usato come ripostiglio
- Corte + C.T. + tettoia = 20% fino a 25 mq; 2 % per i mq eccedenti, ne deriva un valore medio di 7,86%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili, laboratorio, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 510; Max 720 Euro da cui la Media = $(510+720)/2 = 615,0$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = $mM = (510+615)/2 = 562,5$ Euro/mq.

Borsino: min 349; medio 504; Max 659 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$$(504 + 562,5) / 2 = \mathbf{533,25}$$
 Euro/mq

COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 1) stato conservativo: medio-basso (-3%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano terra (0%);
- 4) impianti: parzialmente autonomi (0%);
- 5) luminosità: media (0%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 3 + 0 + 0 + 0 + 0 = 100 - 3 = 97\%$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

$$\text{Valore medio della zona} \times \text{Coeff. di merito} = 533,25 \times 0,97 = 517,25 \text{ €/mq.}$$

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso con eventuale diritto di servitù, 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 di base (elettrico, riscaldamento e idraulico), delle varie problematiche emerse tra cui quelle derivanti dall'attività produttiva, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

480,00 €/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:

$$\text{Valore superficie principale:} \quad 1.034,93 \quad \times \quad 480,00 \quad = \quad \mathbf{496.766,40}$$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione e smaltimento del soppalco nel PS2 (Sub 10)	-7.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 489.766,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 489.766,40

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA ALCIDE DE GASPERI PIANO S2 (N. 9-11) E
VIA GENTILE DA MONTEFIORE PIANO S1 (N. 52) (S.P. MONTEVARMINE)

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO 4B

negozio a MONTEFIORE DELL'ASO VIA Alcide De Gasperi Piano S2 (n. 9-11) e Via Gentile da Montefiore Piano S1 (n. 52) (S.P. Montevermine), della superficie commerciale di **151,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale e poi si scende dalle scale laterali a sinistra che conducono alla piccola corte e alla porta del negozio. L'immobile è un Piano mezzano, ricavato nel Sub10, di altezza interna di 2,20 m e quindi avente caratteristiche non del tutto conformi ad un negozio. Questo immobile è esternamente intonacato e tinteggiato di bianco. All'interno è costituito da un ampio ingresso ed una serie di sei piccoli uffici per ricevere i clienti, aventi le pareti con ampie vetrate e collegati al corridoio centrale. Non vi sono bagni. Al centro dell'ingresso vi è anche una scala metallica che conduce al piano superiore (PT) di cui al Sub18 (di altro Lotto). Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Gli infissi e le porte, classici degli uffici, sono prevalentemente di colore bianco. Le finestre a sud si affacciano sui locali del Sub10. La porta principale ha il maniglione antipánico, mentre esternamente vi è anche la cassetta per l'idrante antincendio. Il locale è attualmente comunicante a destra con il Sub 9 poichè nel corridoio è stata rimossa la parete di separazione. Inoltre, vicino all'ingresso, vi è una porta che conduce alle scale di cui al BCNC Sub 16 (stesso vano delle scale BCNC Sub12) fino al Sub10. La piccola corte esterna è piastrellata con presenza di grande vaso centrale. Questa è circondata dalle piccole aiuole del Sub 18, mentre le scale hanno le ringhiere metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di circa 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 130 mq, rendita 2.222,31 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano S1
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 10; superiormente con Sub 18; stesso livello con B.C.N.C sub 16 e 15; a Nord con Via Gentile da Montefiore; a Sud con Sub 10; ad Est con affaccio su Sub17 e Sub 18 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con Sub 9.
Vista la consistenza dell'immobile, è verosimile che la rendita catastale sia sproporzionata. Non si entra comunque nel merito di tale verifica.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'intero edificio gli impianti sono in parte collegati tra di loro poichè il complesso apparteneva allo stesso proprietario. Nel negozio in oggetto vi è un impianto elettrico verosimilmente autonomo in parte per le luci con quadro elettrico sulla destra del corridoio principale. In questo quadro vi sono anche altri interruttori principalmente dell'impianto di cui al Sub18 che non appartiene al presente Lotto. L'impianto di riscaldamento è con termosifoni e la centrale termina si trova a ridosso della piccola corte sotto le scale (Sub15). I contatori sono comunque disposti esternamente all'immobile. 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 la separazione degli stessi rispetto agli altri immobili. 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
Negoziario ufficio	145,53	x	100 %	=	145,53
Corte	60,52	x	9,44 %	=	5,71
Totale:	206,05				151,24

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).

L'immobile ha un'atezza molto bassa, ovvero 2,20 m, pertanto viene stimato declassandolo a deposito.



INDICI (coefficienti d'uso):

In questo caso abbiamo i seguenti valori:

- Deposito = 100%
- Cortile = 20% fino a 25 mq; 2 % per i mq eccedenti, ne deriva un valore medio di 9,44%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

L'immobile ha un'atezza molto bassa, ovvero 2,20 m, pertanto viene stimato declassandolo a deposito.

Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili, depositi/magazzini, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 425; Max 600 Euro da cui la Media = $(425+600)/2 = 512,5$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = $mM = (425+512,5)/2 = 468,75$ Euro/mq.

Borsino: min 320; medio 460; Max 600 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$$(460 + 468,75) / 2 = \mathbf{464,37}$$
 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 S1, senza ascensore (-25%);
- 4) impianti: parzialmente autonomi (0%);
- 5) luminosità: bassa (-5%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 + 0 - 25 + 0 - 5 = 100 - 30 = 70\%$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

$$\text{Valore medio della zona} \times \text{Coeff. di merito} = 464,37 \times 0,70 = 325,06 \text{ €/mq.}$$

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, del costo per la chiusura del soffitto della scala, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

300,00 €/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:	151,24	x	300,00	=	45.372,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.372,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.372,00

**BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA ALCIDE DE GASPERI PIANO S2 (N. 9-11) E
VIA GENTILE DA MONTEFIORE PIANO S1 (N. 52) (S.P. MONTEVARMINE)**

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO 4C

ufficio a MONTEFIORE DELL'ASO VIA Alcide De Gasperi Piano S2 (n. 9-11) e Via Gentile da Montefiore Piano S1 (n. 52) (S.P. Montevermine), della superficie commerciale di **134,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale e poi si scende dalle scale laterali a destra che conducono alla piccola corte e alla porta dell'ufficio. L'immobile è un Piano mezzano, ricavato nel Sub10, di altezza interna di 2,20 m e quindi avente caratteristiche non del tutto conformi ad un ufficio. Questo immobile è esternamente intonacato e tinteggiato di bianco. All'interno è costituito da un corridoio centrale, alla sinistra del quale vi è un bagno e antibagno. Proseguendo, il corridoio si dirama sia a sinistra, in cui ci sono tre uffici, che a destra, in cui ci sono due uffici. Nel corridoio sono presenti delle sedie per l'attesa dei clienti. Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate con ampie vetrate. Nel locale ad ovest, sono presenti macchie di umidità/infiltrazioni. I pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Gli infissi e le porte, classici degli uffici, sono prevalentemente di colore bianco. Il locale è attualmente comunicante a sinistra con il Sub 8 poichè nel corridoio è stata rimossa la parete di separazione. La piccola corte esterna è piastrellata con presenza di grande vaso centrale. Questa è circondata dalle piccole aiuole del Sub 18, mentre le scale hanno le ringhiere metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di circa 2,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano S1
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 10; superiormente con Sub 18; stesso livello con B.C.N.C sub 16 e 15; a Nord con Via Gentile da Montefiore; a Sud e Ovest con Sub 10; ad Est con Sub 8.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'intero edificio gli impianti sono in parte collegati tra di loro poichè il complesso apparteneva allo



stesso proprietario. Nell'ufficio in oggetto vi è un impianto elettrico verosimilmente autonomo in parte per le luci con quadro elettrico nel Sub 8. L'impianto di riscaldamento è con termosifoni e la centrale termina si trova a ridosso della piccola corte sotto le scale (Sub15). I contatori sono comunque disposti esternamente all'immobile. 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 la separazione degli stessi rispetto agli altri immobili. 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
Ufficio	128,73	x	100 %	=	128,73
Corte	59,19	x	9,6 %	=	5,68
Totale:	187,92				134,41

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).

L'immobile ha un'atezza molto bassa, ovvero 2,20 m, pertanto viene stimato declassandolo a deposito.

INDICI (coefficienti d'uso):

In questo caso abbiamo i seguenti valori:

- Deposito = 100%
- Cortile = 20% fino a 25 mq; 2 % per i mq eccedenti, ne deriva un valore medio di 9,44%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

L'immobile ha un'atezza molto bassa, ovvero 2,20 m, pertanto viene stimato declassandolo a deposito.

Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili, depositi/magazzini, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino



immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 425; Max 600 Euro da cui la Media = $(425+600)/2 = 512,5$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = $mM = (425+512,5)/2 = 468,75$ Euro/mq.

Borsino: min 320; medio 460; Max 600 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$(460 + 468,75) / 2 = 464,37$ Euro/mq

COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 1) stato conservativo: medio-basso (-3%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano S1, senza ascensore (-25%);
- 4) impianti: parzialmente autonomi (0%);
- 5) luminosità: bassa (-5%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 3 + 0 - 25 + 0 - 5 = 100 - 33 = 67\%$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $464,37 \times 0,67 = 311,13$ €/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:

310,00 €/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:	134,41	x	310,00	=	41.667,10
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 41.667,10
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 41.667,10
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento di tipo parametrico, mediante comparazione con altri immobili simili in zona. Tale valore viene poi confrontato con i dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate. E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, 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
4A	laboratorio	1.034,93	0,00	489.766,40	489.766,40
4B	negozio	151,24	0,00	45.372,00	45.372,00
4C	ufficio	134,41	0,00	41.667,10	41.667,10
				576.805,50 €	576.805,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è di un unico proprietario esecutato, senza la presenza di altri comproprietari non esecutati. Per cui non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 28.840,28
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 35.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 512.965,23

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 51.296,52
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:	€. 68,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 461.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

5A **deposito commerciale** a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 48, 50, 52, 54, 56, della superficie commerciale di **535,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale, poi al pianerottolo e scale che conducono al portoncino principale al n. 52. Qui ci sono anche due camminamenti, che costeggiano tutta la facciata da est ad ovest, aventi il parapetto in ringhiera metallica. Agli estremi vi sono dei gradini con accessi laterali di cui uno con un cancelletto (su strada privata). Davanti all'immobile, a ridosso della strada principale, vi sono due aiuole, a sinistra e a destra dell'ingresso del cancelletto. Invece sul lato ad ovest dell'immobile, vi è una piccola corte con cancello scorrevole. Tale corte consente il transito anche verso il Sub17 (altro Lotto). La facciata lato nord è caratterizzata da vetrine espositive, che hanno quattro porte d'ingresso. Sono state invece tamponate le due porte di accesso dal vano scala centrale con ascensore (BCNC Sub12). L'immobile è costituito sostanzialmente da due enormi locali, disposti adiacenti e su due quote differenti. Il primo locale, internamente più alto con controsoffittatura, si trova sul lato nord ed è caratterizzato dalla parete con vetrine espositive lato ingresso. In questa parte di immobile c'è anche una scala interna che lo collega al negozio/uffici del piano inferiore (S1 di cui al Sub8 e di cui sarà stimata la chiusura del pavimento). Tramite tre piccole rampe di gradini interni si sale al secondo locale successivo al precedente. Questo è di altezza interna più bassa, in parte con il controsoffitto. E' presente un bagnetto, il montacarichi ed una scalinata centrale alla quale è stata preclusa la salita al Piano superiore (P1). Vi è anche una porta di sicurezza con maniglione antipanico disposta sul lato ovest. Da qui si accede nella proprietà del Sub17 e, tramite una precaria scaletta metallica, si arriva alla corte esterna dell'immobile staggito lato ovest. Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati o rivestiti per fini espositivi. La corte esterna ha la pavimentazione piastrellata. Gli infissi delle vetrine sono metallici. L'immobile è stato utilizzato come area espositiva principalmente di mobilio, per cui sono presenti moltissime pareti in pannelli di truciolato/cartongesso che creano degli spazi espositivi interni in parte già rimossi. Questi sono considerati beni mobili e quindi non sono stati stimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di varia da circa 3,00 m a 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 528 mq, rendita 899,88 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano T

Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 8, 9 e 10; superiormente con Sub 5; stesso livello con B.C.N.C sub 12, 13 e 14; a Nord con Via Gentile da Montefiore; a Sud con Sub 17; ad Est con affaccio su Sub17 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con Sub 17 e Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	535,97 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.468,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.600,00
Data della valutazione:	19/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **legale**, iscritta il 21/02/2023 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

ISCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1439 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1953/823 del 17/02/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/05/2024 .

TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 4470 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 672 del 24/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'intero edificio è costituito da vari Sub, disposti su piani differenti, tutti sostanzialmente appartenenti allo stesso proprietario (infatti il Sub 2 dell'ultimo piano non è di proprietà della Società, ma del suo Amministratore). Pertanto non vi è la presenza di un Amministratore di condominio dell'intero complesso, tantomeno non sono stabiliti i millesimi relativi ad ogni Sub.

Poichè non sono note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare con contezza direttamente e/o non comunicato al sottoscritto, sarà applicata una riduzione del valore del 10%. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio.

I Beni Comuni Non Censiti B.C.N.C. sono i seguenti:

- Sub 11: ingresso esterno scoperto con scale - COMUNE al Sub 2, 5, 6, 7, 8, 9, 17 e 18;
- Sub 12: vano scale interne e ascensore - COMUNE al Sub 2, 5, 6 e 7;
- Sub 13: montacarichi interno ai piani inferiori ed esterno a quelli superiori - COMUNE al Sub 5, 6, 7, 10 e 18;
- Sub 14: scala interna - COMUNE al Sub 5, 6 e 18;
- Sub 15: Centrale termica sotto la scala esterna d'ingresso - COMUNE al Sub 8 e 9;
- Sub 16: scala interna - COMUNE al Sub 8, 9 e 10.

Note:

- Per accedere al Sub 18 è possibile transitare anche dal Sub 17 e da strada privata di Via Alcide De Gasperi, ovvero nella Particella 359. Il proprietario iniziale ero lo stesso. Salvo diverse disposizioni dell'Imm. G.E., spetterà quindi all'aggiudicatario agire per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sulla strada stessa e sul Sub 17. Nella Perizia si è comunque tenuto conto di tale mancanza.
- L'edificio è caratterizzato anche dall'avere un montacarichi (chiuso al Piano in cui c'è il Sub18) e parte di un impianto di sicurezza antincendio di cui non si ha contezza del loro corretto funzionamento e della relativa messa a norma.
- nell'immobile Sub18 sono presenti pareti e pannellature, mobile e fisse, per creare ambienti espositivi. Pertanto queste pareti vengono tutte considerate beni mobili e quindi non saranno quotati, tantomeno saranno stimati i costi per la loro rimozione, trasporto e smaltimento.
- gli impianti (elettrico, di riscaldamento e idraulico) non sono del tutto autonomi, ma in parte comuni con altri Sub.
- la scala interna presente nel Sub 18 che conduce al Sub 8 (di altro Lotto), ovviamente perde la sua finalità primaria nel momento in cui l'aggiudicatario non si aggiudica anche l'altro Lotto con il Sub 8. In caso contrario l'apertura e la scala conserva la sua utilità. Per cui sarà stimato il solo costo per la chiusura del pavimento.



- la piccola Particella 69, che costeggia la Strada Provinciale Montevermine, è della stessa Provincia di Ascoli Piceno. Per cui sarà citata solo la S.P. Montevermine, ovvero Via Gentile da Montefiore dell'Aso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17 e 18.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/2019 Pubblico ufficiale **D.O.** Sede MONTEFIORE DELL'ASO (AP) - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 887 registrato in data 13/03/2019 - MODIFICA DI DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 4319.1/2019 - Pratica n. AP0074206 in atti dal 04/10/2019.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/09/1973 fino al 30/12/2002).

Il titolo è riferito solamente a Sub1 e Sub3 predecessori degli altri Sub..

- COSTITUZIONE del 18/09/1973 in atti dal 30/06/1987 .146/1973). - VARIAZIONE del 18/09/1973 in atti dal 23/05/1997 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 146.1/1973) SUB 1 predecessore. - VARIAZIONE del 19/12/2000 Pratica n. 132845 in atti dal 19/12/2000 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4612.1/2000) SUB 3 predecessore.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/12/2002 fino al 07/03/2011).

Il titolo è riferito solamente a Sub 3 predecessore dei Sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17 e 18..

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 07/03/2011 fino al 10/01/2017).

Il titolo è riferito solamente a Sub 4 predecessore dei Sub 17 e 18.

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTEFIORE DELL'ASO (F501) (AP) Foglio 18 Particella 262 Sub 3.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/01/2017 fino al 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e 18.

DIVISIONE del 10/01/2017 Pratica n. AP0001332 in atti dal 10/01/2017 DIVISIONE (n. 186.1/2017)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



AUTOCERTIFICAZIONE AGIBILITA' EDILIZIA EDIFICIO NON RESIDENZIALE N. 231/2017 AGIBILITA', intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione aminato e rifacimento copertura, presentata il 26/01/2017.

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e Sub 18

C.I.L. per interventi di edilizia libera N. 28/2015, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione spazi esterni, presentata il 07/05/2015

S.C.I.A. edilizia per opere interne N. 40/2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 30/05/2016 con il n. 1485 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e Sub 18.

Prot. di partenza n. 2394/16 del 30/05/2016

S.C.I.A. edilizia N. 85/2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione copertura leggera a seguito rimozione amianto, presentata il 25/11/2016 con il n. 3254 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 4.

Prot. di partenza n. 4887/16 del 25/11/2016

S.C.I.A. edilizia N. 81/2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione amianto, presentata il 10/11/2016 con il n. 3091 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 4.

Prot. di partenza n. 4671/16 del 09/11/2016

Licenza di costruzione N. 3/1976, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di un vano da esibirsi a scala di accesso locali mostra mobili, presentata il 24/02/1976 con il n. 229 di protocollo, rilasciata il 27/01/1976 con il n. 229 di protocollo.

Notare che la data del rilascio è incongruente con le altre date. Ad ogni modo è confermata la concessione della licenza.

Licenza di costruzione n. 23 N. 23/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbricato ad uso laboratorio artigiano per mobili, presentata il 23/06/1971 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 25/06/1971 con il n. 2296 di protocollo.

Nello stesso plico è stata archiviata la Pratica n. 2/71 prot. 227, del 16 Gennaio 1971, poi annullata. In altri documenti notarili viene citata la Licenza n. 24/1971 del 9/7/1971.

Licenza di costruzione n. 38 N. 30/1975, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento opificio fabbrica mobili, presentata il 07/06/1975 con il n. 1838 di protocollo, rilasciata il 15/11/1975 con il n. 1838 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. CONDONO 332, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di vari (dettaglio nelle note aggiuntive), presentata il 30/09/1986 con il n. 5191 di protocollo, rilasciata il 04/12/2000.

Mod 47/85 R e D n. 0460343909 Riferimento Licenza edilizia n. 24 del 9/7/1971 e successive varianti. Dettaglio dei lavori eseguiti: - Piano seminterrato: aumento di superficie lorda; - Piano Mezzanino: ricavato un mezzanino adibito ad uffici e servizi; - Piano Terra: ricavato ampliamento; - Modifiche ai prospetti.

Variante alla Concessione edilizia n. 45 N. 43/1989, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e ristrutturazione uffici , presentata il 01/06/1989 con il n. 2863 di protocollo, rilasciata il 03/07/1989.

Riferimento Pratica edilizia n. 60 /87



Concessione edilizia n. 45 N. **60/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento uffici, presentata il 14/09/1987 con il n. 4676 di protocollo, rilasciata il 15/12/1987

Concessione edilizia N. **10/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato ad uso esposizione mobili e abitazione, presentata il 31/05/1966 con il n. 2004 di protocollo.
Per il rilascio della Concessione edilizia, l'Ufficio tecnico comunale richiedeva i disegni firmati da Ingegnere (25-07-1966 Prot. 2711)

Concessione edilizia N. **16/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento fabbricato con aumento di volumetria, presentata il 27/02/1988 con il n. 1065 di protocollo.
Non rilasciata

Autorizzazione n. 12 N. **42/1989**, per lavori di bonifica appezzamento di terreno, presentata il 01/06/1989 con il n. 2862 di protocollo, rilasciata il 03/07/1989.
Nei documenti non è del tutto evidente quale sia la particella di riferimento.

DIA - Denuncia inizio lavori N. **47/2003 sicurezza**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione per adeguamento alle norme di sicurezza, presentata il 11/08/2003 con il n. 5191 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Particella 262 e Particella 255 (Sub1 e Sub25)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA B2 - ZONA DI COMPLEMENTO MEDIA DENSITA' - Ambito permanente di tutela integrale. In prossimità di aree con ritrovamenti archeologici. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. Art. 34.2. - Zona omogenea B2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione (tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari), con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive e terziarie. Modalità di intervento Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Parametri urbanistici ed edilizi IF= 2 mc/mq H max= 9 m Numero di piani= 3 Destinazioni d'uso Residenziali; Secondarie – Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza; Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 35% della SUL ;: - commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99 - pubblici esercizi - studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari - artigianato di servizio compatibile con la residenza - opere di mobilità - le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

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, vi è la richiesta di abitabilità/agibilità riferita al 2017. Si ritiene comunque opportuno, anche a seguito dei vari interventi eseguiti, di 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:

- Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Poiché sono presenti molti pannelli e pareti espositive, considerate beni mobili, non è stato comunque possibile verificare pienamente lo stato reale dei luoghi e la totale congruenza alle planimetrie. Inoltre, poiché vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, considerando che agli atti sono presenti svariate planimetrie, si ritiene opportuno considerare precauzionalmente la redazione definitiva delle tavole planimetriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e 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: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: rispetto alla planimetria sono presenti delle finestre in alto sul lato ovest.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

Poiché sono presenti molti pannelli e pareti espositive, considerate beni mobili, non è stato comunque possibile verificare pienamente lo stato reale dei luoghi e la totale congruenza alle planimetrie. Pertanto l'aggiornamento delle planimetrie è da intendersi finalizzato anche nel caso in cui siano presenti delle difformità attualmente non visibili.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P.
MONTEVARMINE) 48, 50, 52, 54, 56

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 5A

deposito commerciale a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 48, 50, 52, 54, 56, della superficie commerciale di **535,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale, poi al pianerottolo e scale che conducono al portoncino principale al n. 52. Qui ci sono anche due camminamenti, che costeggiano tutta la facciata da est ad ovest, aventi il parapetto in ringhiera metallica. Agli estremi vi sono dei gradini con accessi laterali di cui uno con un cancelletto (su strada privata). Davanti all'immobile, a ridosso della strada principale, vi sono due aiuole, a sinistra e a destra dell'ingresso del cancelletto. Invece sul lato ad ovest dell'immobile, vi è una piccola corte con cancello scorrevole. Tale corte consente il transito anche verso il Sub17 (altro Lotto). La facciata lato nord è caratterizzata da vetrine espositive, che hanno quattro porte d'ingresso. Sono state invece tamponate le due porte di accesso dal vano scala centrale con ascensore (BCNC Sub12). L'immobile è costituito sostanzialmente da due enormi locali, disposti adiacenti e su due quote differenti. Il primo locale, internamente più alto con controsoffittatura, si trova sul lato nord ed è caratterizzato dalla parete con vetrine espositive lato ingresso. In questa parte di immobile c'è anche una scala interna che lo collega al negozio/uffici del piano inferiore (S1 di cui al Sub8 e di cui sarà stimata la chiusura del pavimento). Tramite tre piccole rampe di gradini interni si sale al secondo locale successivo al precedente. Questo è di altezza interna più bassa, in parte con il controsoffitto. E' presente un bagno, il montacarichi ed una scalinata centrale alla quale è stata preclusa la salita al Piano superiore (P1). Vi è anche una porta di sicurezza con maniglia antipanico disposta sul lato ovest. Da qui si accede nella proprietà del Sub17 e, tramite una precaria scaletta metallica, si arriva alla corte esterna dell'immobile staggiato lato ovest. Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati o rivestiti per fini espositivi. La corte esterna ha la pavimentazione piastrellata. Gli infissi delle vetrine sono metallici. L'immobile è stato utilizzato come area espositiva principalmente di mobilio, per cui sono presenti moltissime pareti in pannelli di truciolato/cartongesso che creano degli spazi espositivi interni in parte già rimossi. Questi sono considerati beni mobili e quindi non sono stati stimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di varia da circa 3,00 m a 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 528 mq, rendita 899,88 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano T
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 8, 9 e 10; superiormente con Sub 5; stesso livello con B.C.N.C sub 12, 13 e 14; a Nord con Via Gentile da Montefiore; a Sud con Sub 17; ad Est con affaccio su Sub17 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con Sub 17 e Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'intero edificio gli impianti sono in parte collegati tra di loro poichè il complesso apparteneva allo stesso proprietario. Nell'immobile staggito in oggetto vi è un impianto elettrico verosimilmente autonomo in parte per le luci, con quadro elettrico disposto nel Piano inferiore. Sulla parete ovest è presente un termoconvettore. I contatori sono comunque disposti esternamente all'immobile. 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 la separazione degli stessi rispetto agli altri immobili. 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
Deposito	528,77	x	100 %	=	528,77
Corte e percorso pedonale esclusivo	135,13	x	5,33 %	=	7,20
Totale:	663,90				535,97

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 abbiamo i seguenti valori:

- Deposito espositivo = 100%
- Corte = 20% fino a 25 mq; 2 % per i mq eccedenti, ne deriva un valore medio di 5,33%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA



Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili, depositi/magazzini, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 425; Max 600 Euro da cui la Media = $(425+600)/2 = 512,5$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = $mM = (425+512,5)/2 = 468,75$ Euro/mq.

Borsino: min 320; medio 460; Max 600 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$(460 + 468,75) / 2 = 464,37$ Euro/mq

COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 1) stato conservativo: buono (+5%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: magazzino al piano terra rialzato con accesso carraio (0%);
- 4) impianti: parzialmente autonomi (0%);
- 5) luminosità: bassa lato sud (-5%).

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

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $464,37 \times 1,00 = 464,37$ €/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 aiuole, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse tra cui eventuale servitù di passaggio, del costo per la chiusura del pavimento della scala, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

440,00 €/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:	535,97	x	440,00	=	235.826,80
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 235.826,80
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 235.826,80
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento di tipo parametrico, mediante comparazione con altri immobili simili in zona. Tale valore viene poi confrontato con i dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate. E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato della zona.



Le fonti di informazione consultate sono:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, 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
5A	deposito commerciale	535,97	0,00	235.826,80	235.826,80
				235.826,80 €	235.826,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è di un unico proprietario esecutato, senza la presenza di altri comproprietari non esecutati. Per cui non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 2.358,27
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 15.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.468,53

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 21.846,85
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:	€. 21,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

6A **deposito commerciale** a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 48, della superficie commerciale di **591,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede principalmente da un ingresso laterale sul lato sinistro, ad est, dell'edificio. Qui vi è un piccolo cancello, con corte esclusiva, ed una scala metallica che conduce alla porta d'ingresso con maniglione antipanico. Un altro ingresso, si trova sul versante opposto dell'edificio, cioè ad ovest, attraversando la piccola corte carrabile del Sub18; questo ingresso è usato principalmente per il carico e scarico merci. Qui è presente anche una scaletta metallica e due porte d'ingresso. L'immobile è costituito da due locali principali.

Il locale ad ovest, è molto simile ad una sorta di grande e lungo garage, avente ingresso passando dalla corte carrabile Sub18. Il locale sviluppa molto in lunghezza ed è caratterizzato da una parte rialzata (di circa 80 cm) classica per agevolare lo scarico/carico merci dai camion. Il tetto, a falda unica e inclinato, è costituito principalmente da pannelli e struttura metallica, mentre nelle pareti vi sono ampie finestre esterne su due lati. La pavimentazione è piastrellata e le pareti intonacate e tinteggiate, anche se lo stato conservativo non è buono. E' presente anche una porta con scala metallica per accedere all'interno del Sub17.

L'altro locale, che si trova al centro-est dell'edificio, è utilizzato come grande deposito. Al suo interno è presente anche una stanza ad uso ufficio con ampie vetrate interne ed avente un piccolo corridoio con bagno. Le pareti interne del locale sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Il bagno ha le piastrelle anche sulle pareti principali. Sono presenti finestre su più lati, alcune con le serrande.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di locale Est: 3,00 m. Ovest: max 4,36 m - min 3,19 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 584 mq, rendita 995,32 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano T
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 10; superiormente con Sub 5; stesso livello a Nord con Sub18; 7; a Sud con affaccio su Sub10 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

591,79 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.348,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.400,00
Data della valutazione:	19/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2016, con scadenza il 31/05/2028, registrato il 29/06/2016 a UT di San Benedetto del Tronto ai nn. TQP16T001573000SJ (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Poichè l'immobile è affittato/locato, nello stato di occupazione viene considerato un coefficiente di decurtazione pari al 10%.

Contrattualmente il Sub è quello precedente al Sub17, ovvero il Sub 4 lato sud.

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 **legale**, iscritta il 21/02/2023 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

ISCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1439 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1953/823 del 17/02/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/05/2024 .

TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 4470 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 672 del 24/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'intero edificio è costituito da vari Sub, disposti su piani differenti, tutti sostanzialmente appartenenti allo stesso proprietario (infatti il Sub 2 dell'ultimo piano non è di proprietà della Società, ma del suo Amministratore). Pertanto non vi è la presenza di un Amministratore di condominio dell'intero complesso, tantomeno non sono stabiliti i millesimi relativi ad ogni Sub.

Poichè non sono note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare con contezza direttamente e/o non comunicato al sottoscritto, sarà applicata una riduzione del valore del 10%. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio.

I Beni Comuni Non Censiti B.C.N.C. sono i seguenti:

- Sub 11: ingresso esterno scoperto con scale - COMUNE al Sub 2, 5, 6, 7, 8, 9, 17 e 18;
- Sub 12: vano scale interne e ascensore - COMUNE al Sub 2, 5, 6 e 7;
- Sub 13: montacarichi interno ai piani inferiori ed esterno a quelli superiori - COMUNE al Sub 5, 6, 7, 10 e 18;
- Sub 14: scala interna - COMUNE al Sub 5, 6 e 18;
- Sub 15: Centrale termica sotto la scala esterna d'ingresso - COMUNE al Sub 8 e 9;
- Sub 16: scala interna - COMUNE al Sub 8, 9 e 10.

Note:

- Per accedere al Sub 17 è possibile transitare anche dal Sub 18 e, tramite una scala esterna di sicurezza, attraverso una strada privata di Via Alcide De Gasperi, ovvero nella Particella 359. Il proprietario iniziale ero lo stesso. Salvo diverse disposizioni dell'Imm. G.E., spetterà quindi all'aggiudicatario agire per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio sulla strada stessa e sul Sub 18. Nella Perizia si è comunque tenuto conto di tale mancanza.
- L'edificio è caratterizzato anche dall'avere un montacarichi (chiuso in alcuni Piani) e parte di un impianto di sicurezza antincendio di cui non si ha contezza del loro corretto funzionamento e della relativa messa a norma.
- gli impianti (elettrico, di riscaldamento e idraulico) non sono del tutto autonomi, ma in parte comuni con altri Sub.
- la piccola Particella 69, che costeggia la Strada Provinciale Montevermine, è della stessa Provincia di Ascoli Piceno. Per cui sarà citata solo la S.P. Montevermine, ovvero Via Gentile da Montefiore dell'Aso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17 e 18.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/2019 Pubblico ufficiale **D.O.**
Sede MONTEFIORE DELL'ASO (AP) - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 887 registrato in data 13/03/2019 - MODIFICA DI DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 4319.1/2019 - Pratica n. AP0074206 in atti dal 04/10/2019.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/09/1973 fino al 30/12/2002).

Il titolo è riferito solamente a Sub1 e Sub3 predecessori degli altri Sub..

- COSTITUZIONE del 18/09/1973 in atti dal 30/06/1987 .146/1973). - VARIAZIONE del 18/09/1973 in atti dal 23/05/1997 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 146.1/1973) SUB 1 predecessore. - VARIAZIONE del 19/12/2000 Pratica n. 132845 in atti dal 19/12/2000 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4612.1/2000) SUB 3 predecessore.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/12/2002 fino al 07/03/2011).

Il titolo è riferito solamente a Sub 3 predecessore dei Sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17 e 18..

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 07/03/2011 fino al 10/01/2017).

Il titolo è riferito solamente a Sub 4 predecessore dei Sub 17 e 18.

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTEFIORE DELL'ASO (F501) (AP) Foglio 18 Particella 262 Sub 3.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/01/2017 fino al 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e 18.

DIVISIONE del 10/01/2017 Pratica n. AP0001332 in atti dal 10/01/2017 DIVISIONE (n. 186.1/2017)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTOCERTIFICAZIONE AGIBILITA' EDILIZIA EDIFICIO NON RESIDENZIALE N. **231/2017 AGIBILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione aminato e rifacimento copertura, presentata il 26/01/2017.

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e Sub 18

C.I.L. per interventi di edilizia libera N. **28/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione spazi esterni, presentata il 07/05/2015



S.C.I.A. edilizia per opere interne **N. 40/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 30/05/2016 con il n. 1485 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e Sub 18.

Prot. di partenza n. 2394/16 del 30/05/2016

S.C.I.A. edilizia **N. 85/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione copertura leggera a seguito rimozione amianto, presentata il 25/11/2016 con il n. 3254 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 4.

Prot. di partenza n. 4887/16 del 25/11/2016

S.C.I.A. edilizia **N. 81/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione amianto, presentata il 10/11/2016 con il n. 3091 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 4.

Prot. di partenza n. 4671/16 del 09/11/2016

Licenza di costruzione **N. 3/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di un vano da esibirsi a scala di accesso locali mostra mobili, presentata il 24/02/1976 con il n. 229 di protocollo, rilasciata il 27/01/1976 con il n. 229 di protocollo.

Notare che la data del rilascio è incongruente con le altre date. Ad ogni modo è confermata la concessione della licenza.

Licenza di costruzione n. 23 **N. 23/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbricato ad uso laboratorio artigiano per mobili, presentata il 23/06/1971 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 25/06/1971 con il n. 2296 di protocollo.

Nello stesso plico è stata archiviata la Pratica n. 2/71 prot. 227, del 16 Gennaio 1971, poi annullata. In altri documenti notarili viene citata la Licenza n. 24/1971 del 9/7/1971.

Licenza di costruzione n. 38 **N. 30/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento opificio fabbrica mobili, presentata il 07/06/1975 con il n. 1838 di protocollo, rilasciata il 15/11/1975 con il n. 1838 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. CONDONO 332**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di vari (dettaglio nelle note aggiuntive), presentata il 30/09/1986 con il n. 5191 di protocollo, rilasciata il 04/12/2000.

Mod 47/85 R e D n. 0460343909 Riferimento Licenza edilizia n. 24 del 9/7/1971 e successive varianti. Dettaglio dei lavori eseguiti: - Piano seminterrato: aumento di superficie lorda; - Piano Mezzanino: ricavato un mezzanino adibito ad uffici e servizi; - Piano Terra: ricavato ampliamento; - Modifiche ai prospetti.

Variante alla Concessione edilizia n. 45 **N. 43/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e ristrutturazione uffici , presentata il 01/06/1989 con il n. 2863 di protocollo, rilasciata il 03/07/1989.

Riferimento Pratica edilizia n. 60 /87

Concessione edilizia n. 45 **N. 60/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento uffici, presentata il 14/09/1987 con il n. 4676 di protocollo, rilasciata il 15/12/1987

Concessione edilizia **N. 10/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato ad uso esposizione mobili e abitazione, presentata il 31/05/1966 con il n. 2004 di protocollo.

Per il rilascio della Concessione edilizia, l'Ufficio tecnico comunale richiedeva i disegni firmati da



Ingegnere (25-07-1966 Prot. 2711)

Concessione edilizia N. **16/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento fabbricato con aumento di volumetria, presentata il 27/02/1988 con il n. 1065 di protocollo.

Non rilasciata

Autorizzazione n. 12 N. **42/1989**, per lavori di bonifica appezzamento di terreno, presentata il 01/06/1989 con il n. 2862 di protocollo, rilasciata il 03/07/1989.

Nei documenti non è del tutto evidente quale sia la particella di riferimento.

DIA - Denuncia inizio lavori N. **47/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione per adeguamento alle norme di sicurezza, presentata il 11/08/2003 con il n. 5191 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 262 e Particella 255 (Sub1 e Sub25)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA B2 - ZONA DI COMPLEMENTO MEDIA DENSITA' - Ambito permanente di tutela integrale. In prossimità di aree con ritrovamenti archeologici. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. Art. 34.2. - Zona omogenea B2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione (tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari), con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni produttive e terziarie. Modalità di intervento Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Parametri urbanistici ed edilizi IF= 2 mc/mq H max= 9 m Numero di piani= 3 Destinazioni d'uso Residenziali; Secondarie – Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza; Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 35% della SUL ;: - commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99 - pubblici esercizi - studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari - artigianato di servizio compatibile con la residenza - opere di mobilità - le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

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: Poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, considerando che agli atti sono presenti svariate planimetrie, si ritiene opportuno considerare precauzionalmente la redazione definitiva delle tavole planimetriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e 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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, vi è la richiesta di abitabilità/agibilità riferita al 2017. Si ritiene comunque opportuno, anche a seguito dei vari interventi eseguiti, di 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:

- Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: rispetto alla planimetria sul lato esterno Ovest (tipo garage) si hanno delle altezze differenti interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P.
MONTEVARMINE) 48

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 6A

deposito commerciale a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 48, della superficie commerciale di **591,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede principalmente da un ingresso laterale sul lato sinistro, ad est, dell'edificio. Qui vi è un piccolo cancello, con corte esclusiva, ed una scala metallica che conduce alla porta d'ingresso con maniglione antipanico. Un altro ingresso, si trova sul versante opposto



dell'edificio, cioè ad ovest, attraversando la piccola corte carrabile del Sub18; questo ingresso è usato principalmente per il carico e scarico merci. Qui è presente anche una scaletta metallica e due porte d'ingresso. L'immobile è costituito da due locali principali.

Il locale ad ovest, è molto simile ad una sorta di grande e lungo garage, avente ingresso passando dalla corte carrabile Sub18. Il locale sviluppa molto in lunghezza ed è caratterizzato da una parte rialzata (di circa 80 cm) classica per agevolare lo scarico/carico merci dai camion. Il tetto, a falda unica e inclinato, è costituito principalmente da pannelli e struttura metallica, mentre nelle pareti vi sono ampie finestre esterne su due lati. La pavimentazione è piastrellata e le pareti intonacate e tinteggiate, anche se lo stato conservativo non è buono. E' presente anche una porta con scala metallica per accedere all'interno del Sub17.

L'altro locale, che si trova al centro-est dell'edificio, è utilizzato come grande deposito. Al suo interno è presente anche una stanza ad uso ufficio con ampie vetrate interne ed avente un piccolo corridoio con bagno. Le pareti interne del locale sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Il bagno ha le piastrelle anche sulle pareti principali. Sono presenti finestre su più lati, alcune con le serrande.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di locale Est: 3,00 m. Ovest: max 4,36 m - min 3,19 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 584 mq, rendita 995,32 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano T

Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 10; superiormente con Sub 5; stesso livello a Nord con Sub18; 7; a Sud con affaccio su Sub10 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'intero edificio gli impianti sono in parte collegati tra di loro poichè il complesso apparteneva allo stesso proprietario. Nell'immobile staggito in oggetto vi è un impianto elettrico con svariati condizionatori. Il quadretto elettrico è disposto all'interno della stanza nel locale est. Nel locale lato ovest è presente l'illuminazione ed una caldaia che verosimilmente è utilizzata da altro Sub. I contatori sono comunque disposti esternamente all'immobile. 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
Deposito lato est	501,64	x	100 %	=	501,64
Corte e percorso pedonale esclusivo	76,77	x	7,86 %	=	6,03
Deposito carico/scarico	120,16	x	70 %	=	84,11
Totale:	698,57				591,79

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 abbiamo i seguenti valori:

- Deposito lato est = 100%
- Deposito garage carico/scarico merci = $100 - 30 = 70\%$ che tiene conto dello stato in essere
- Corte = 20% fino a 25 mq; 2 % per i mq eccedenti, ne deriva un valore medio di 7,86%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili, depositi/magazzini, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 425; Max 600 Euro da cui la Media = $(425+600)/2 = 512,5$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = mM = $(425+512,5)/2 = 468,75$ Euro/mq.

Borsino: min 320; medio 460; Max 600 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$$(460 + 468,75) / 2 = \mathbf{464,37} \text{ Euro/mq}$$

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: magazzino al piano terra rialzato con accesso carraio (0%);

4) impianti: parzialmente autonomi (0%);

5) luminosità: media (0%).

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

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $464,37 \times 1,00 = 464,37 \text{ €/mq}$.

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 tra cui eventuale diritto/servitù di passaggio, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

440,00 €/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:	591,79	x	440,00	=	260.387,60
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 260.387,60
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 260.387,60
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento di tipo parametrico, mediante comparazione con altri immobili simili in zona. Tale valore viene poi confrontato con i dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate. E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, 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
6A	deposito commerciale	591,79	0,00	260.387,60	260.387,60
				260.387,60 €	260.387,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è di un unico proprietario esecutato, senza la presenza di altri comproprietari non esecutati. Per cui non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 26.038,76
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 15.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.348,84

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 21.934,88
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:	€. 13,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

7A **deposito commerciale** a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 52, della superficie commerciale di **583,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale, poi al pianerottolo e scale che conducono al portoncino principale al n. 52. All'interno c'è il vano scala con l'ascensore. Al Piano primo si trova il magazzino staggito che ha due porte di ingresso. Questo è costituito sostanzialmente da due enormi locali, disposti adiacenti e su due quote differenti. Il primo locale, internamente più alto, dispone anche di sei balconi. Tramite dei gradini interni si accede al secondo locale successivo al precedente. Questo è di altezza interna più bassa, vi è un montacarichi ed una scalinata centrale che conduce al Piano superiore (P2). La scalinata è stata invece chiusa nella parte che conduce al Piano inferiore (PT Sub18). Si può accedere anche verso l'esterno ad una grande terrazza con il pavimento impermeabilizzato e ringhiera metallica che funge da parapetto. Nella terrazza sono presenti anche delle colonnine ed il lato esterno chiuso del vano montacarichi. Sul lato ovest, oltre la ringhiera, vi è anche un'ampia superficie in lamiera grecata, indicata in visura catastale come se fosse una parte di terrazza, che in realtà è la tettoia (da considerarsi non calpestabile) di una parte del piano inferiore. Le pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Gli infissi sono in legno, comprese le porte. Le serrande sono in pvc. I balconi hanno il parapetto in ringhiera metallica. L'immobile è stato utilizzato come area espositiva principalmente di mobilio, per cui sono presenti moltissime pareti in pannelli di truciolato/cartongesso che creano degli spazi espositivi interni in parte già rimossi. Questi sono considerati beni mobili e quindi non sono stati stimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di varia da circa 2,50 m a 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 523 mq, rendita 891,35 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano 1
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 17 e 18; superiormente con Sub 6; stesso livello con B.C.N.C sub 12, 13 e 14; a Nord con affaccio su Sub 8, 9, 18 e successivamente Via Gentile da Montefiore; a Sud con affaccio su Sub 10 e successivamente Via Alcide De Gasperi di cui al Sub 359; ad Est con affaccio su Sub 17 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con affaccio su Sub 10 e successivamente Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

7B **deposito commerciale** a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 52, della superficie commerciale di **523,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale, poi al pianerottolo e scale che



conducono al portoncino principale al n. 52. All'interno c'è il vano scala con l'ascensore. Al Piano Secondo si trova il magazzino staggito che ha due porte di ingresso. Questo è costituito sostanzialmente da un enorme locale a forma di T che dispone anche di sei balconi principalmente sul versante nord. Internamente vi è un montacarichi ed una scalinata centrale che conduce al Piano inferiore (P1 Sub 5). Il vano montacarichi è invece esterno sul lato ovest. Le pareti interne del locale sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Gli infissi sono in legno, comprese le porte. Le serrande sono in pvc. Sul soffitto vi sono evidenti macchie di infiltrazione e umidità dal lastrico solare (Sub 7). I balconi hanno il parapetto in ringhiera metallica. L'immobile è stato utilizzato come area espositiva principalmente di mobilio, per cui sono presenti moltissime pareti in pannelli di truciolato/cartongesso che creano degli spazi espositivi interni in parte già rimossi. Questi sono considerati beni mobili e quindi non sono stati stimati.

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

- foglio 18 particella 262 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 475 mq, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano 2
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 5; superiormente con Sub 2 e lastrico Sub 7; stesso livello con B.C.N.C sub 12, 13 e 14; a Nord con affaccio su Sub 8, 9, 18 e successivamente Via Gentile da Montefiore; a Sud con affaccio su Sub 5, Sub 10 e successivamente Via Alcide De Gasperi di cui al Sub 359; ad Est con affaccio su Sub 5, Sub 17 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con affaccio su Sub 5 e Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

7C tettoia a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 52, della superficie commerciale di **21,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale, poi al pianerottolo e scale che conducono al portoncino principale al n. 52. All'interno c'è il vano scala con l'ascensore. Al Piano terzo vi è un appartamento di cui al Sub 2 (altro proprietario) dal quale, a sua volta, si accede al lastrico solare staggito. Questo è costituito sostanzialmente da un'ampia terrazza esposta a sud, di forma rettangolare con due piccole sporgenze nei lati nord, avente superficie impermeabilizzata e ringhiera metallica perimetrale che funge da parapetto. Nel lato ovest vi è la tromba del montacarichi in cui è presente solo la porta metallica di accesso al motore. Il lastrico solare è da intendersi come lastrico di copertura del Sub 6.

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

- foglio 18 particella 262 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 218 mq, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano 3
Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 6; stesso livello a Nord con Sub 2 e B.C.N.C sub 13; a Sud con affaccio su Sub 5, Sub 10 e successivamente Via Alcide De Gasperi di cui al Sub 359; ad Est con affaccio su Sub 5, Sub 17 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con affaccio su Sub 5 e Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.129,33 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 427.550,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 384.700,00
Data della valutazione:	19/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 18/07/2013 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

ISCRIZIONE del 18/07/2013 - Registro Particolare 781 Registro Generale 5308 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 8899/2945 del 17/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 47 del 15/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 71 del 20/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 223 del 24/02/2014 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 815 del 12/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1098 del 22/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 1132 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 705 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 8 - Annotazione n. 630 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 14/03/2014 , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

ISCRIZIONE del 14/03/2014 - Registro Particolare 218 Registro Generale 1974 Pubblico ufficiale DI TUORO GIUSEPPE Repertorio 9147/3126 del 13/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico



Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 807 del 09/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Annotazione n. 1119 del 30/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 3 - Annotazione n. 1133 del 31/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 4 - Annotazione n. 706 del 11/07/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 5 - Annotazione n. 1070 del 24/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 6 - Annotazione n. 628 del 06/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) 7 - Annotazione n. 1688 del 16/11/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

ipoteca **legale**, iscritta il 21/02/2023 , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

ISCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1439 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1953/823 del 17/02/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/05/2024 .

TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 4470 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 672 del 24/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'intero edificio è costituito da vari Sub, disposti su piani differenti, tutti sostanzialmente appartenenti allo stesso proprietario (infatti il Sub 2 dell'ultimo piano non è di proprietà della Società, ma del suo Amministratore). Pertanto non vi è la presenza di un Amministratore di condominio dell'intero complesso, tantomeno non sono stabiliti i millesimi relativi ad ogni Sub.

Poichè non sono note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, scadute e insolute, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare con contezza direttamente e/o non comunicato al sottoscritto, sarà applicata una riduzione del valore del 10%. Questo tiene conto anche delle eventuali difformità che sono comuni e quindi attribuibili anche a tutti gli altri Subalterni dell'edificio.

I Beni Comuni Non Censiti B.C.N.C. sono i seguenti:

Sub 11: ingresso esterno scoperto con scale - COMUNE al Sub 2, 5, 6, 7, 8, 9, 17 e 18;

Sub 12: vano scale interne e ascensore - COMUNE al Sub 2, 5, 6 e 7;

Sub 13: montacarichi interno ai piani inferiori ed esterno a quelli superiori - COMUNE al Sub 5, 6, 7, 10 e 18;

Sub 14: scala interna - COMUNE al Sub 5, 6 e 18;



Sub 15: Centrale termica sotto la scala esterna d'ingresso - COMUNE al Sub 8 e 9;

Sub 16: scala interna - COMUNE al Sub 8, 9 e 10.

Note:

- L'edificio è caratterizzato anche dall'avere un montacarichi (chiuso in alcuni Piani) e parte di un impianto di sicurezza antincendio di cui non si ha contezza del loro corretto funzionamento e della relativa messa a norma.

- nell'immobile Sub 5 e Sub 6 sono presenti pareti e pannellature, mobile e fisse, per creare ambienti espositivi. Pertanto queste pareti vengono tutte considerate beni mobili e quindi non saranno quotati, tantomeno saranno stimati i costi per la loro rimozione e smaltimento.

- gli impianti (elettrico, di riscaldamento e idraulico) non sono del tutto autonomi, ma in parte comuni con altri Sub.

- sul lastrico solare è presente un gazebo, verosimilmente del proprietario di cui al Sub 2. Questo viene quindi considerato come bene mobile, pertanto in questa perizia non saranno stimati ulteriori costi di rimozione, trasporto e smaltimento di tale gazebo presente nel lastrico solare.

- al lastrico solare di cui al Sub7 si accede dall'appartamento di cui al Sub2 (non pignorato); questo contrariamente a quanto indicato nell'Elaborato Planimetrico (in cui è erroneamente indicata un'altra scala di accesso). Il montacarichi presente non è invece utilizzabile dal piano terzo, questo perchè non ci sono porte se non quella per il solo motore. Pertanto è verosimile che, qualora non esistesse nel Sub2, vada definita una servitù di passaggio per accedere al lastrico solare e alla manutenzione del montacarichi per tutti gli altri Sub. Il proprietario iniziale ero lo stesso per tutti i Sub. Salvo diverse disposizioni dell'Imm. G.E., spetterà quindi all'aggiudicatario agire per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio per accedere al lastrico. Nella Perizia si è comunque tenuto conto di tale mancanza.

- sul lato sud sporge un camino di cui al Sub10 che, si intravede dal terrazzo del Sub 5, dell'impianto di falegnameria.

- la scala di cui al Sub 5 è stata chiusa in discesa verso il piano inferiore (Sub 18).

- la piccola Particella 69, che costeggia la Strada Provinciale Montevermine, è della stessa Provincia di Ascoli Piceno. Per cui sarà citata solo la S.P. Montevermine, ovvero Via Gentile da Montefiore dell'Aso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17 e 18.

RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/02/2019 Pubblico ufficiale **D.O.**
Sede MONTEFIORE DELL'ASO (AP) - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 887 registrato in data 13/03/2019 - MODIFICA DI DENOMINAZIONE SOCIALE Voltura n. 4319.1/2019 - Pratica n. AP0074206 in atti dal 04/10/2019.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/09/1973 fino al 30/12/2002).

Il titolo è riferito solamente a Sub1 e Sub3 predecessori degli altri Sub..

- COSTITUZIONE del 18/09/1973 in atti dal 30/06/1987 .146/1973). - VARIAZIONE del 18/09/1973 in atti dal 23/05/1997 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 146.1/1973) SUB 1 predecessore. - VARIAZIONE del 19/12/2000 Pratica n. 132845 in atti dal 19/12/2000 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 4612.1/2000) SUB 3 predecessore.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/12/2002 fino al 07/03/2011).

Il titolo è riferito solamente a Sub 3 predecessore dei Sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17 e 18..

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 07/03/2011 fino al 25/02/2019).

Il titolo è riferito solamente a Sub 5, 6, 7, 8, 9 e 10.

Atto del 30/12/2002 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 63554 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 167.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 13/01/2003. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MONTEFIORE DELL'ASO (F501) (AP) Foglio 18 Particella 262 Subalterno 3.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTOCERTIFICAZIONE AGIBILITA' EDILIZIA EDIFICIO NON RESIDENZIALE N. **231/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione amianto e rifacimento copertura, presentata il 26/01/2017.

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e Sub 18

C.I.L. per interventi di edilizia libera N. **28/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione spazi esterni, presentata il 07/05/2015

S.C.I.A. edilizia per opere interne N. **40/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 30/05/2016 con il n. 1485 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 17 e Sub 18.

Prot. di partenza n. 2394/16 del 30/05/2016

S.C.I.A. edilizia N. **85/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione copertura leggera a seguito rimozione amianto, presentata il 25/11/2016 con il n. 3254 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 4.

Prot. di partenza n. 4887/16 del 25/11/2016

S.C.I.A. edilizia N. **81/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione amianto, presentata il 10/11/2016 con il n. 3091 di protocollo, rilasciata il 06/12/2016 con il n. 3353 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 4.

Prot. di partenza n. 4671/16 del 09/11/2016

Licenza di costruzione N. **3/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di un vano da esibirsi a scala di accesso locali mostra mobili, presentata il 24/02/1976 con il n. 229 di protocollo, rilasciata il 27/01/1976 con il n. 229 di protocollo.

Notare che la data del rilascio è incongruente con le altre date. Ad ogni modo è confermata la concessione della licenza.



Licenza di costruzione n. 23 **N. 23/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbricato ad uso laboratorio artigiano per mobili, presentata il 23/06/1971 con il n. 2296 di protocollo, rilasciata il 25/06/1971 con il n. 2296 di protocollo.

Nello stesso plico è stata archiviata la Pratica n. 2/71 prot. 227, del 16 Gennaio 1971, poi annullata. In altri documenti notarili viene citata la Licenza n. 24/1971 del 9/7/1971.

Licenza di costruzione n. 38 **N. 30/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento opificio fabbrica mobili, presentata il 07/06/1975 con il n. 1838 di protocollo, rilasciata il 15/11/1975 con il n. 1838 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. CONDONO 332**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di vari (dettaglio nelle note aggiuntive), presentata il 30/09/1986 con il n. 5191 di protocollo, rilasciata il 04/12/2000.

Mod 47/85 R e D n. 0460343909 Riferimento Licenza edilizia n. 24 del 9/7/1971 e successive varianti. Dettaglio dei lavori eseguiti: - Piano seminterrato: aumento di superficie lorda; - Piano Mezzanino: ricavato un mezzanino adibito ad uffici e servizi; - Piano Terra: ricavato ampliamento; - Modifiche ai prospetti.

Variante alla Concessione edilizia n. 45 **N. 43/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e ristrutturazione uffici , presentata il 01/06/1989 con il n. 2863 di protocollo, rilasciata il 03/07/1989.

Riferimento Pratica edilizia n. 60 /87

Concessione edilizia n. 45 **N. 60/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento uffici, presentata il 14/09/1987 con il n. 4676 di protocollo, rilasciata il 15/12/1987

Concessione edilizia **N. 10/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato ad uso esposizione mobili e abitazione, presentata il 31/05/1966 con il n. 2004 di protocollo.

Per il rilascio della Concessione edilizia, l'Ufficio tecnico comunale richiedeva i disegni firmati da Ingegnere (25-07-1966 Prot. 2711)

Concessione edilizia **N. 16/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento fabbricato con aumento di volumetria, presentata il 27/02/1988 con il n. 1065 di protocollo.

Non rilasciata

Autorizzazione n. 12 **N. 42/1989**, per lavori di bonifica appezzamento di terreno, presentata il 01/06/1989 con il n. 2862 di protocollo, rilasciata il 03/07/1989.

Nei documenti non è del tutto evidente quale sia la particella di riferimento.

DIA - Denuncia inizio lavori **N. 47/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione per adeguamento alle norme di sicurezza, presentata il 11/08/2003 con il n. 5191 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Particella 262 e Particella 255 (Sub1 e Sub25)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. ZONA B2 - ZONA DI COMPLEMENTO MEDIA DENSITA' - Ambito permanente di tutela integrale. In prossimità di aree con ritrovamenti archeologici. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE N.T.A. Art. 34.2. - Zona omogenea B2 - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. Per tessuto prevalentemente residenziale a media densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione (tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari), con prevalenza della funzione residenziale, con



significative presenze di funzioni produttive e terziarie. Modalità di intervento Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Parametri urbanistici ed edilizi IF= 2 mc/mq H max= 9 m Numero di piani= 3 Destinazioni d'uso Residenziali; Secondarie – Artigianato produttivo complementare limitatamente al piano terra di edifici esistenti, senza che l'intervento comporti aumenti volumetrici, con esclusione delle lavorazioni pericolose, inquinanti, rumorose che comportino emissioni di fumi o vapori e quant'altro non compatibile con la residenza; Le terziarie sono consentite, sino ad un massimo del 35% della SUL ; - commercio al dettaglio; (superfici di vendita e servizio e magazzino), comunque nel rispetto della L.R. n. 26/99 - pubblici esercizi - studi professionali. uffici in genere, sportelli bancari - artigianato di servizio compatibile con la residenza - opere di mobilità - le attrezzature ricettive, alberghi, pensioni, locande, con relative parti di servizio, soggiorno, ritrovo.

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 del tutto evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa anche a seguito dei vari interventi eseguiti. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di abitabilità/agibilità con relativo lastrico solare superiore.

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

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub 6-7.

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non è del tutto evidente che l'abitabilità/agibilità risulti formalmente richiesta/concessa anche 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:

- Richiesta di rilascio del certificato di agibilità/abitabilità compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub5.



Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver 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, esclusi ovviamente tutti quei costi e oneri relativi anche a tutte le opere edili necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Poichè sono presenti molti pannelli e pareti espositive, considerate beni mobili, non è stato comunque possibile verificare pienamente lo stato reale dei luoghi e la totale congruenza alle planimetrie. Inoltre, poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, considerando che agli atti sono presenti svariate planimetrie, si ritiene opportuno considerare precauzionalmente la redazione definitiva delle tavole planimetriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e 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

Questa situazione è riferita solamente a Sub 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Poichè sono presenti molti pannelli e pareti espositive, considerate beni mobili, non è stato comunque possibile verificare pienamente lo stato reale dei luoghi e la totale congruenza alle planimetrie. Inoltre, poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, considerando che agli atti sono presenti svariate planimetrie, si ritiene opportuno considerare precauzionalmente la redazione definitiva delle tavole planimetriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e 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

Questa situazione è riferita solamente a Sub 6-7

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Essendo un lastrico solare, non è necessariamente presente una planimetria catastale. Nell'elaborato planimetrico è indicata erroneamente la presenza di una scala centrale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub 7



Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Poichè sono presenti molti pannelli e pareti espositive, considerate beni mobili, non è stato possibile verificare pienamente lo stato reale dei luoghi e la totale congruenza alle planimetrie. Inoltre, rispetto alla planimetria, non sono indicate le colonnine presenti sul terrazzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa::
€5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub 5

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa::
€5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P.
MONTEVARMINE) 52

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 7A

deposito commerciale a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 52, della superficie commerciale di **583,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale, poi al pianerottolo e scale che conducono al portoncino principale al n. 52. All'interno c'è il vano scala con l'ascensore. Al Piano primo si trova il magazzino staggito che ha due porte di ingresso. Questo è costituito sostanzialmente da due enormi locali, disposti adiacenti e su due quote differenti. Il primo locale, internamente più alto, dispone anche di sei balconi. Tramite dei gradini interni si accede al secondo locale successivo al precedente. Questo è di altezza interna più bassa, vi è un montacarichi ed una scalinata centrale che conduce al Piano superiore (P2). La scalinata è stata invece chiusa nella parte che conduce al Piano inferiore (PT Sub18). Si può accedere anche verso l'esterno ad una grande terrazza con il pavimento impermeabilizzato e ringhiera metallica che funge da parapetto. Nella terrazza sono presenti anche delle colonnine ed il lato esterno chiuso del vano montacarichi. Sul lato ovest, oltre la ringhiera, vi è anche un'ampia superficie in lamiera grecata, indicata in visura catastale come se fosse una parte di terrazza, che in realtà è la tettoia (da considerarsi non calpestabile) di una parte del piano inferiore. Le



pareti interne dei locali sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Gli infissi sono in legno, comprese le porte. Le serrande sono in pvc. I balconi hanno il parapetto in ringhiera metallica. L'immobile è stato utilizzato come area espositiva principalmente di mobilio, per cui sono presenti moltissime pareti in pannelli di truciolato/cartongesso che creano degli spazi espositivi interni in parte già rimossi. Questi sono considerati beni mobili e quindi non sono stati stimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di varia da circa 2,50 m a 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 523 mq, rendita 891,35 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano 1

Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 17 e 18; superiormente con Sub 6; stesso livello con B.C.N.C sub 12, 13 e 14; a Nord con affaccio su Sub 8, 9, 18 e successivamente Via Gentile da Montefiore; a Sud con affaccio su Sub 10 e successivamente Via Alcide De Gasperi di cui al Sub 359; ad Est con affaccio su Sub 17 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con affaccio su Sub 10 e successivamente Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'intero edificio gli impianti sono in parte collegati tra di loro poichè il complesso apparteneva allo stesso proprietario. Nel deposito in oggetto vi è un impianto elettrico verosimilmente autonomo in parte per le luci con quadro elettrico in prossimità della porta. Del montacarichi non si ha contezza del suo funzionamento. Non si ha invece evidenza di impianto di riscaldamento e idraulico. I contatori sono comunque disposti esternamente all'immobile. I condizionatori sul terrazzo sono invece del piano sottostante. 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
Deposito espositivo	513,87	x	100 %	=	513,87
Terrazza	528,89	x	11,1 %	=	58,71
Tettoia	112,80	x	1 %	=	1,13
Balconi 4,50+4,50+11,00+11,00+4,50+4,50	40,00	x	25 %	=	10,00
Totale:	1.195,56				583,70

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 abbiamo i seguenti valori:

- Deposito espositivo = 100%
- Terrazza = 35% fino a 25 mq; 10 % per i mq eccedenti, ne deriva un valore medio di 11,18%
- Balconi = 25%
- Tettoia = 1%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili, depositi/magazzini, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 425; Max 600 Euro da cui la Media = $(425+600)/2 = 512,5$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = $mM = (425+512,5)/2 = 468,75$ Euro/mq.

Borsino: min 320; medio 460; Max 600 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$(460 + 468,75) / 2 = 464,37$ Euro/mq

COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 1) stato conservativo: buono (+5%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: magazzino al piano primo rialzato senza accesso carraio, ma con ascensore



(-10%);

4) impianti: parzialmente autonomi (0%);

5) luminosità: media (+0%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 5 + 0 - 10 + 0 + 0 = 100 - 5 = 95\%$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $464,37 \times 0,95 = 441,15 \text{ €/mq}$.

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:

430,00 €/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: 583,70 x 430,00 = **250.991,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 250.991,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 250.991,00**

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P.
MONTEVARMINE) 52

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO 7B

deposito commerciale a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 52, della superficie commerciale di **523,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale, poi al pianerottolo e scale che conducono al portoncino principale al n. 52. All'interno c'è il vano scala con l'ascensore. Al Piano Secondo si trova il magazzino staggito che ha due porte di ingresso. Questo è costituito sostanzialmente da un enorme locale a forma di T che dispone anche di sei balconi principalmente sul versante nord. Internamente vi è un montacarichi ed una scalinata centrale che conduce al Piano inferiore (P1 Sub 5). Il vano montacarichi è invece esterno sul lato ovest. Le pareti interne del locale sono intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono prevalentemente piastrellati. Gli infissi sono in legno, comprese le porte. Le serrande sono in pvc. Sul soffitto vi sono evidenti macchie di infiltrazione e umidità dal lastrico solare (Sub 7). I balconi hanno il parapetto in ringhiera metallica. L'immobile è stato utilizzato come area espositiva principalmente di mobilio, per cui sono presenti moltissime pareti in pannelli di truciolato/cartongesso che creano degli spazi espositivi interni in parte già rimossi. Questi sono considerati beni mobili e quindi non sono stati stimati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di circa



3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 262 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 475 mq, rendita 809,55 Euro, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano 2
 Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 5; superiormente con Sub 2 e lastrico Sub 7; stesso livello con B.C.N.C sub 12, 13 e 14; a Nord con affaccio su Sub 8, 9, 18 e successivamente Via Gentile da Montefiore; a Sud con affaccio su Sub 5, Sub 10 e successivamente Via Alcide De Gasperi di cui al Sub 359; ad Est con affaccio su Sub 5, Sub 17 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con affaccio su Sub 5 e Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km
 ferrovia distante 12 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'intero edificio gli impianti sono in parte collegati tra di loro poichè il complesso apparteneva allo stesso proprietario. Nel deposito in oggetto vi è un impianto elettrico verosimilmente autonomo in parte per le luci con quadro elettrico in prossimità della porta. Del montacarichi non si ha contezza del suo funzionamento. Non si ha invece evidenza di impianto di riscaldamento e idraulico. I contatori sono comunque disposti esternamente all'immobile. 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
Deposito espositivo	513,87	x	100 %	=	513,87
Balconi 4,50+4,50+11,00+11,00+4,50+4,50	40,00	x	25 %	=	10,00
Totale:	553,87				523,87



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 abbiamo i seguenti valori:

- Deposito espositivo = 100%
- Balconi = 25%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono carenti le informazioni relative ad immobili simili, depositi/magazzini, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 425; Max 600 Euro da cui la Media = $(425+600)/2 = 512,5$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = mM = $(425+512,5)/2 = 468,75$ Euro/mq.

Borsino: min 320; medio 460; Max 600 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$(460 + 468,75) / 2 = 464,37$ 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: magazzino al piano secondo rialzato senza accesso carraio, ma con ascensore (-10%);
- 4) impianti: parzialmente autonomi (0%);
- 5) luminosità: media (+0%).

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

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $464,37 \times 0,90 = 417,93$ €/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:



400,00 €/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: 523,87 x 400,00 = 209.548,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 209.548,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 209.548,00

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA GENTILE DA MONTEFIORE (S.P.
MONTEVARMINE) 52

LASTRICO

DI CUI AL PUNTO 7C

Lastrico a MONTEFIORE DELL'ASO Via Gentile da Montefiore (S.P. MONTEVARMINE) 52, della superficie commerciale di **21,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero edificio è situato in prossimità di Via Gentile da Montefiore a Montefiore dell'Aso. All'immobile pignorato si accede prima dal cancelletto centrale, poi al pianerottolo e scale che conducono al portoncino principale al n. 52. All'interno c'è il vano scala con l'ascensore. Al Piano terzo vi è un appartamento di cui al Sub2 (altro proprietario) dal quale, a sua volta, si accede al lastrico solare staggiato. Questo è costituito sostanzialmente da un'ampia terrazza esposta a sud, di forma rettangolare con due piccole sporgenze nei lati nord, avente superficie impermeabilizzata e ringhiera metallica perimetrale che funge da parapetto. Nel lato ovest vi è la tromba del montacarichi in cui è presente solo la porta metallica di accesso al motore. Il lastrico solare è da intendersi come lastrico di copertura del Sub 6.

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

- foglio 18 particella 262 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 218 mq, indirizzo catastale: VIA GENTILE DA MONTEFIORE n. 52 Piano 3

Coerenze: Stesso Foglio 18 e Particella 262: inferiormente con Sub 6; stesso livello a Nord con Sub 2 e B.C.N.C sub 13; a Sud con affaccio su Sub 5, Sub 10 e successivamente Via Alcide De Gasperi di cui al Sub 359; ad Est con affaccio su Sub5 , Sub 17 e successivamente strada di cui Sub 359; ad Ovest con affaccio su Sub 5 e Particelle 141 e 518.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1973.

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 e SAN BENEDETTO DEL TRONTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 12 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'intero edificio gli impianti sono in parte collegati tra di loro poichè il complesso apparteneva allo stesso proprietario. Nel lastrico solare sono presenti delle colonnine con plafoniere di illuminazione verosimilmente collegate all'appartamento di cui al Sub 2. Del montacarichi non si ha contezza del suo funzionamento. I contatori sono comunque disposti esternamente all'immobile. 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 la separazione degli stessi rispetto agli altri immobili. 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
Lastrico solare	217,57	x	10 %	=	21,76
Totale:	217,57				21,76

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 abbiamo i seguenti valori:

- Terrazza = 10% considerando l'inaccessibilità diretta

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Il lastrico solare è una terrazza che funge da copertura per i tutti i piani sottostanti.

Pertanto il valore del lastrico solare sarà calcolato con un indice (coefficiente d'uso) da applicarsi al valore unitario dei magazzini/depositi.

Nella stessa zona sono però carenti le informazioni relative ad immobili simili, depositi/magazzini, posti in vendita dalle agenzie immobiliari.



Pertanto faremo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare. In questo caso si hanno i seguenti valori:

OMI: min 425; Max 600 Euro da cui la Media = $(425+600)/2 = 512,5$ Euro/mq; mentre la media inferiore tra min e Media = $mM = (425+512,5)/2 = 468,75$ Euro/mq.

Borsino: min 320; medio 460; Max 600 Euro/mq.

in cui, come spesso si verifica, le quotazioni dell'OMI sono più alte del Borsino immobiliare.

Poichè non si hanno valori noti di immobili in vendita, si ritiene opportuno mediare i valori medi del Borsino immobiliare e la media inferiore (mM) dell'OMI:

$(460 + 468,75) / 2 = \mathbf{464,37}$ Euro/mq

COEFFICIENTE DI MERITO

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

- 1) stato conservativo: buono (+5%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano terzo, con ascensore (0%);
- 4) impianti: non autonomo (-5%);
- 5) luminosità: buona (+5%).

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 5 + 0 + 0 - 5 + 5 = 100 + 5 = 105\%$

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $464,37 \times 1,05 = 487,59$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso attraverso altra proprietà, 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:

400,00 €/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:	21,76	x	400,00	=	8.704,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.704,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.704,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento di tipo parametrico, mediante comparazione con altri immobili simili in zona. Tale valore viene poi confrontato con i dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate. E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono:



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, 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
7A	deposito commerciale	583,70	0,00	250.991,00	250.991,00
7B	deposito commerciale	523,87	0,00	209.548,00	209.548,00
7C	tettoia	21,76	0,00	8.704,00	8.704,00
				469.243,00 €	469.243,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è di un unico proprietario esecutato, senza la presenza di altri comproprietari non esecutati. Per cui non si ha la necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 4.692,43
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 37.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 427.550,57

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 42.755,06
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:	€. 95,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 384.700,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 19/01/2025

il tecnico incaricato
Ing MARCO ROSSETTI

