



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

132/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
REV-GESTIONE CREDITI S.P.A. (MANDATARIA DI PURPLE SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF:CGNLRA68D51G920L
con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13
telefono: 0734841144
fax: 0734841144
email: arch.laura.cognigni@gmail.com
PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO via Teano 48-50, quartiere Zona D1/Periferica /FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **145,05** mq per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1 è costituito da una porzione di edificio residenziale ubicato lungo via Teano nel Comune di Porto Sant'Elpidio ai numeri civici 48/50. La zona è residenziale e periferica, vicina alle SS 16 Adriatica, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi. Il mare dista qualche centinaia di metri. Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole, ristoranti, campi sportivi e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da abitazioni singole o palazzine con un massimo di tre-quattro piani fuori terra. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato. I piani sono collegati da scala interna condominiale. Le abitazioni sono collocate ai piani primo, secondo e terzo-sottotetto ed hanno l'ingresso condominiale al civico n. 50. Al PT al civico n. 48 è posto un laboratorio artigianale collegato con scala interna esclusiva al magazzino posto al PS1. Il laboratorio ed il magazzino hanno anche accessi lungo la corte comune.

Il Corpo A è un **Appartamento residenziale** posto a nord del P2 con ingresso dalle scale condominiali, individuato catastalmente al foglio 26, particella 420, sub 6.

L'abitazione ha SUL 130,00 mq ed altezza interna 2,70 ml, si compone di un ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, bagno ed antibagno, disimpegno, due locali ripostiglio, n. 3 camere, bagno e tre balconi di complessivi 45,15 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno 2,, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 420 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: via Teano n. 48, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: L'abitazione sub 6 confina con scale condominiali, abitazione sub 5 stessa proprietà, prospetti su corte comune e su via Teano.
Gli intestatari devono essere aggiornati a seguito delle successioni ereditarie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

B **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO via Teano 48-50, quartiere Zona D1/Periferica /FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **145,05** mq per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1 è costituito da una porzione di edificio residenziale ubicato lungo via Teano nel Comune di Porto Sant'Elpidio ai numeri civici 48/50. La zona è residenziale e periferica, vicina alle SS 16



Adriatica, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi. Il mare dista qualche centinaia di metri. Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole, ristoranti, campi sportivi e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da abitazioni singole o palazzine con un massimo di tre-quattro piani fuori terra. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato. I piani sono collegati da scala interna condominiale. Le abitazioni sono collocate ai piani primo, secondo e terzo-sottotetto ed hanno l'ingresso condominiale al civico n. 50. Al PT al civico n. 48 è posto un laboratorio artigianale collegato con scala interna esclusiva al magazzino posto al PS1. Il laboratorio ed il magazzino hanno anche accessi lungo la corte comune.

Il Corpo B è un **Appartamento residenziale** posto a nord del P2 con ingresso dalle scale condominiali, individuato catastalmente al foglio 26, particella 420, sub 5.

L'abitazione ha SUL 130,00 mq ed altezza interna 2,70 ml, si compone di un ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, bagno ed antibagno, disimpegno con grande armadio a muro, n. 3 camere, bagno e tre balconi di complessivi 45,15 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 420 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: via Teano n. 48, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: L'abitazione sub 5 confina con scale condominiali, abitazione sub 6 stessa proprietà, prospetti su corte comune e su via Teano.
Gli intestatari devono essere aggiornati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

C **laboratorio artigianale** a PORTO SANT'ELPIDIO via Teano 48-50, quartiere Zona D1/Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **425,00** mq per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1 è costituito da una porzione di edificio residenziale ubicato lungo via Teano nel Comune di Porto Sant'Elpidio ai numeri civici 48/50. La zona è residenziale e periferica, vicina alle SS 16 Adriatica, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi. Il mare dista qualche centinaia di metri. Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole, ristoranti, campi sportivi e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da abitazioni singole o palazzine con un massimo di tre-quattro piani fuori terra. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. I piani sono collegati da scala interna condominiale. Le abitazioni sono collocate ai piani primo, secondo e terzo-sottotetto ed hanno l'ingresso condominiale al civico n. 50. Al PT al civico n. 48 è posto un laboratorio artigianale collegato con scala interna esclusiva al magazzino posto al PS1. Il laboratorio ed il magazzino hanno anche accessi lungo la corte comune.

Il Corpo C è un **Laboratorio Artigianale** posto al PT ed un **Magazzino** posto al PS1, individuati catastalmente al foglio 26, particella 420, sub 2. Il laboratorio PT ha SUL 236,00 mq ed altezza interna 3,00 ml, si compone di un grande locale laboratorio, ufficio e bagni. Il laboratorio ed il magazzino hanno ingressi autonomi sulla corte comune con serrande in ferro scorrevoli. Il Magazzino posto al PS1 ha SUL 270,00 mq ed altezza interna 3,00 ml, non ha impianti e si presenta come un unico locale allo stato grezzo senza pavimento ed intonaci. E' presente un camino ed una unica finestra in ferro. Le finestre sono state murate con laterizi provvisoriamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-PT, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 420 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 459 mq, rendita 2.014,95 Euro, indirizzo catastale: via Teano n. 48, piano: PS1 - PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.



VARIAZIONE del 14/10/2016 Pratica n. AP0082264 in atti dal 14/10/2016
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17925.1/2016)

Coerenze: Il laboratorio ed il magazzino sub 2 PS1-PT confinano con scale condominiali,
corte comune su tre lati e via Teano su un lato.

Gli intestatari devono essere aggiornati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 715,11 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: | €. 608.847,48 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 608.847,48 |
| Data della valutazione: | 09/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'abitazione sub 5 al P2 è occupato dal debitore Alberto Costanzi e dalla sua famiglia. L'abitazione sub 6 al P2 è libero.

Il Laboratorio sub 2 PS1-PT è occupato dalla Ditta Sergio Sella Srl Unipersonale, il cui legale rappresentante è la signora Anna Maria Rodilardi (moglie dell'esecutato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di uno stesso fabbricato che insiste sulla particella 420, ente urbano, che comprendeva le particelle 421, 422 e 650.

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**, stipulata il 05/12/2008 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 216867/29638 di repertorio, iscritta il 11/12/2008 a FERMO ai nn. 11826/2505, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. .

Importo ipoteca: 520.000,00.

Importo capitale: 260.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a Foglio 26 particella 420 sub 2.

Il CALZATURIFICIO CRISTIN DI COSTANZI GALLIANO C. SNC è debitore e non datore di ipoteca.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/03/2010 a firma di D'Andrea Maria Elisa ai nn. 4796/3319 di repertorio, iscritta il 17/03/2010 a FERMO ai nn. 1880/453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. .

Importo ipoteca: 520.000,00.

Importo capitale: 260.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni .

La formalità è riferita solamente a Foglio 26 particella 420 sub 5-6.

Il CALZATURIFICIO CRISTIN DI COSTANZI GALLIANO C. SNC è debitore e non datore di ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 26/06/2022 a Fermo ai nn. 1700, trascritta il 27/10/2022 a FERMO ai nn. 9304/7002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 1700 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non c'è il Condominio in quanto ci sono n. 4 abitazioni appartenente a nuclei familiari imparentati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è stato accatastato nel 1986 in maniera indivisa ai seguenti proprietari: 1_ BOCCI Giovanni, piena proprietà 1/3, 2_ COSTANZI Alberto, piena proprietà 1/3, 3_ COSTANZI Galliano, piena proprietà 1/3.

A seguito della Successione per causa di morte di Costanzi Lida del 20/08/2005 la porzione di 1/3 di BOCCI Giovanni viene suddivisa in 4/18 allo stesso e 1/18 ai figli BOCCI Maria Adele, BOCCI Vittoriano per 1/18 ciascuno.



A seguito della successione di BOCCI Giovanni del 26/11/2008, BOCCI Vittoriano ottiene la piena proprietà per 5/18. Non è stata rilevata il deposito della denuncia di successione in morte di BOCCI Giovanni nè al catasto, nè presso l'ufficio di registro immobiliare di Fermo. Si rileva solo l'atto di rinuncia all'eredità da parte della Signora Bocci Maria Adele emessa dal Tribunale di Fermo in data 21/06/2017 rep. 1263 e trascritto il 30/05/2022 ai numeri 4627/3447.

A seguito della Successione per causa di morte di COSTANZI Galliano ereditata tutta da COSTANZI Alberto che ottiene la piena proprietà per 12/18. Non è stata rilevata il deposito della denuncia di successione in morte di COSTANZI Galliano nè al catasto, nè presso l'ufficio di registro immobiliare di Fermo.

L'ente urbano individuato catastalmente nel foglio 26 dalla particella 420 deriva dalla particella 650 acquistata da BOCCI Giovanni, COSTANZI Alberto, COSTANZI Galliano per piena proprietà di 1/3 mediante atto di compravendita del 07/12/1976 e del 14/05/1987.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/18, in forza di Accettazione di eredità per causa di morte di BOCCI Giovanni (dal 26/11/2008), con atto stipulato il 21/06/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. Rep. 1263 di repertorio, trascritto il 27/05/2022 a Fermo ai nn. 4582/3410.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di BOCCI Giovanni di 4/18.

A seguito della successione di Costanzi Lida del 20/08/2005 BOCCI Vittoriano aveva già la piena proprietà per 1/18. Non è stata rilevata il deposito della denuncia di successione in morte di BOCCI Giovanni nè al catasto, nè presso l'ufficio di registro immobiliare di Fermo. Si rileva solo l'atto di rinuncia all'eredità da parte della Signora Bocci Maria Adele emessa dal Tribunale di Fermo in data 21/06/2017 rep. 1263 e trascritto il 30/05/2022 ai numeri 4627/3447.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' (dal 21/06/2017), con atto stipulato il 21/06/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1262 di repertorio, trascritto il 27/05/2022 a Fermo ai nn. 4583/3411.

Il titolo è riferito solamente a alla porzione di propiretà di COSTANZI Galliano di 1/3.

Nell'impianto meccanografico del 1986 COSTANZI Alberto aveva già la piena proprietà per 1/3. Non è stata rilevata il deposito della denuncia di successione in morte di COSTANZI Galliano nè al catasto, nè presso l'ufficio di registro immobiliare di Fermo.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 - 1/3 - 1/3, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/1976 fino al 20/08/2005), con atto stipulato il 07/12/1976 a firma di Notaio Walter Fileni ai nn. 18915/2333 di repertorio, trascritto il 13/12/1976 a Fermo ai nn. 5343/4319.

Il titolo è riferito solamente a Terreno identificato erroneamente con il foglio 26, particella 426 (anziché 420) di proprietà di Fabiani Lino, Mario, Fernando, Giacomo e Leo..

Il Sig. BOCCI Giovanni risulta essere in regime di comunione legale con la moglie Costanzi Lida.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 - 1/3 - 1/3, in forza di Atto di compravendita (dal 14/05/1987 fino al 20/08/2005), con atto stipulato il 14/05/1977 a firma di Notaio Vittorio Rossetti ai nn. 95244 di repertorio, trascritto il 24/05/1977 a Fermo ai nn. 2371/1956.

Il titolo è riferito solamente a Terreno identificato con il foglio 26, particella 650 (che poi diventerà ente urbano particella 420) di proprietà di Lucci Rolando..

Il Sig. BOCCI Giovanni risulta essere in regime di comunione legale con la moglie Costanzi Lida.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/18 - 1/18 - 1/18, in forza di Successione Costanzi Lida (dal 20/08/2005 fino al 26/11/2008), con atto stipulato il 20/08/2005, registrato il 29/09/2008 a Fermo ai nn. Vol. 327 n.73, trascritto il 02/04/2014 a Fermo ai nn. 2535/1894.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di BOCCI Giovanni.



Nell'impianto meccanografico BOCCI Giovanni aveva la piena proprietà per 1/3 nel 1986. A seguito di successione, come per legge, metà della proprietà viene divisa al marito e metà divisa ai due figli.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Un primo progetto per la costruzione dell'edificio residenziale in via Teano viene presentato nel 1975 che viene però negato dal comune a causa dei distacchi insufficiente dalle strade e per le altezze delle abitazioni non conformi alle normative igienico-sanitarie. Nel '76 viene presentato un nuovo progetto approvato nel 1977 e nel '78 viene presentato un progetto di ampliamento. Quest'ultimo, inizialmente sospeso, viene riesaminato a seguito dell'adozione della Variante al PRG in cui la zona viene classificata "di completamento" ed approvato. La denuncia della struttura in cemento armato viene depositata presso il Genio Civile in data 20/05/1978 n.4259/785 e collaudata il 04/01/1979.

A seguito della L.28/02/85 n. 47 viene presentata domanda di Condono Edilizio il 29/03/1986 protocollo n. 5683, integrata il 04/02/1987 protocollo n.2738 e rilasciata successivamente la Concessione in Sanatoria n. 1758 il 06/11/2002 per i lavori di:

1. Realizzazione PS1 ad uso magazzino del laboratorio;
2. Cambio destinazione d'uso del PT da magazzino a laboratorio;
3. Realizzazione P3 sottotetto ad uso civile abitazione;
4. Modifiche interne, prospettiche e realizzazione scala esterna al PT.

Non risultano presentate richieste per l'agibilità delle abitazioni nè dichiarazioni di conformità degli impianti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1978_CONCESSIONE EDILIZIA N. 260, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di una casa di civile abitazione, presentata il 23/03/1977 con il n. Prat. 5492 Prot. 10108 di protocollo, rilasciata il 27/02/1978 con il n. 260 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA pratica 5444 N. 1976_CONCESSIONE EDILIZIA 27, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio di civile abitazione, presentata il 27/10/1976 con il n. Prat. 5444 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1980_CONCESSIONE EDILIZIA N. 5735, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di una casa di civile abitazione, presentata il 01/12/1980, rilasciata il 17/12/1980 con il n. 5735 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2002_CONCESSIONE IN SANATORIA N. 1758, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione PS1 , presentata il 29/03/1986, rilasciata il 06/11/2002 con il n. 1758 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zonizzazione ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A). Norme tecniche di attuazione ed indici: PRG_Limite_tessuti_urbani AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

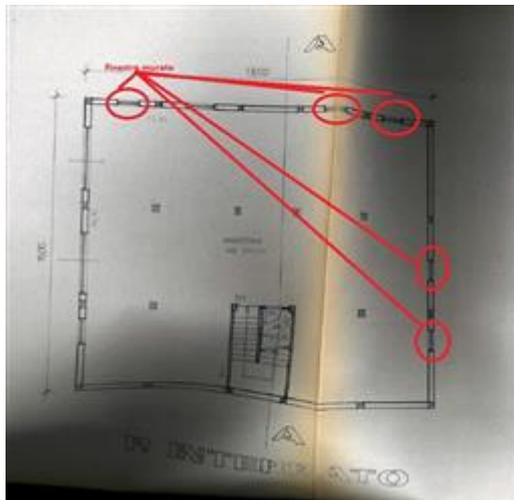
Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune finestre del PS1, destinato a magazzino, sub 2 sono state murate con laterizi ed il corpo scala esterno del PT non è stato realizzato. Le due abitazioni sub 5 e 6 sono regolari. (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario rimuovere i laterizi posticci sulle finestre del PS1 e realizzare il corpo scala esterno.

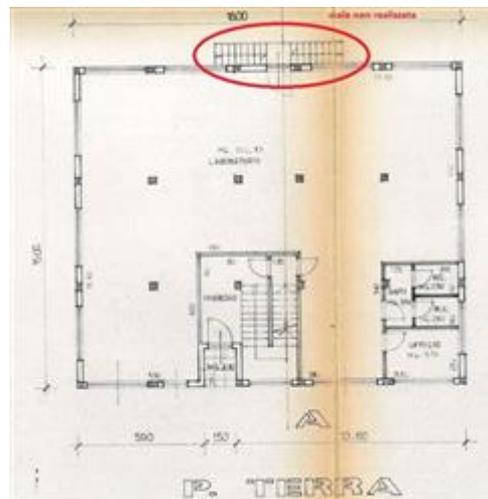
L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a magazzino, sub 2.

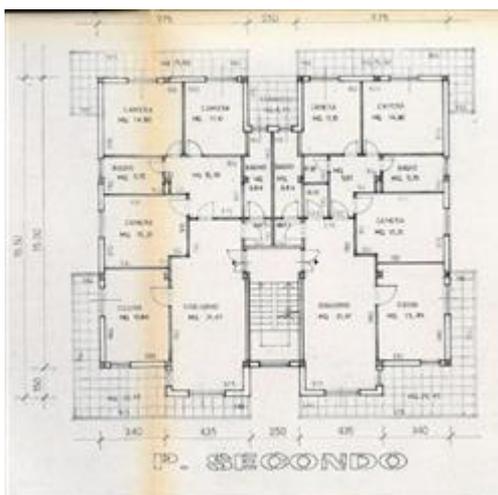
I laterizi sulle finestre sono stati posti provvisoriamente e possono essere rimossi in maniera molto semplice. Il corpo scala dovrà essere realizzato per recuperare la differenza di quota tra l'edificio e la corte esterna.



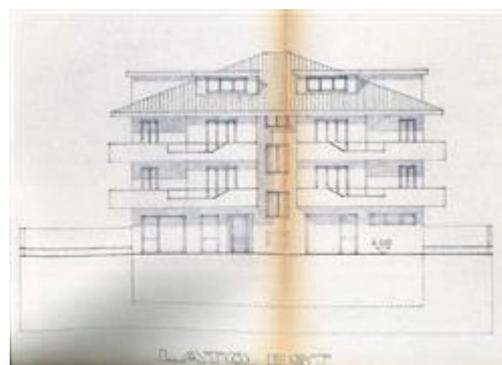
PS1 sub 2 Concessione in Sanatoria 1758/2002



PT sub 2 Concessione in Sanatoria 1758/2002

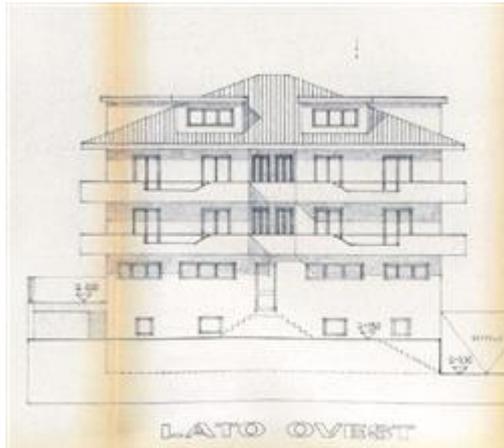


P2 sub 5-6 Concessione in Sanatoria 1758/2002

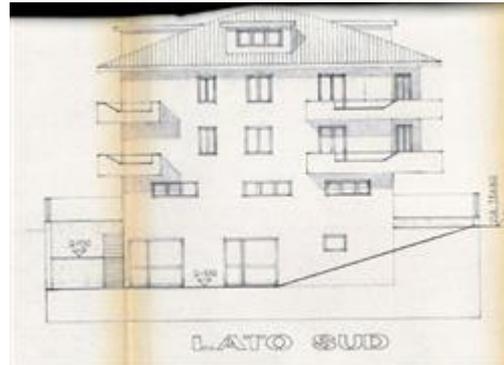


Prospetto est Concessione in Sanatoria 1758/2002





Prospetto ovest Concessione in Sanatoria 1758/2002



Prospetto sud Concessione in Sanatoria 1758/2002

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale dell'abitazione sub 5 sono stati rappresentati dei divisori per due locali ripostiglio che non sono stati realizzati ma lo stato dei luoghi corrisponde al progetto autorizzato. Al PS1 magazzino sub 2 sono state murate le finestre con dei laterizi che devono essere rimossi (probabilmente messi per chiudere le aperture in quanto non sono state acquistate le finestre). Gli intestatari devono essere aggiornati a seguito delle successioni ereditarie. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale sub 5 e rimozione di laterizi sulle aperture del PS1.

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

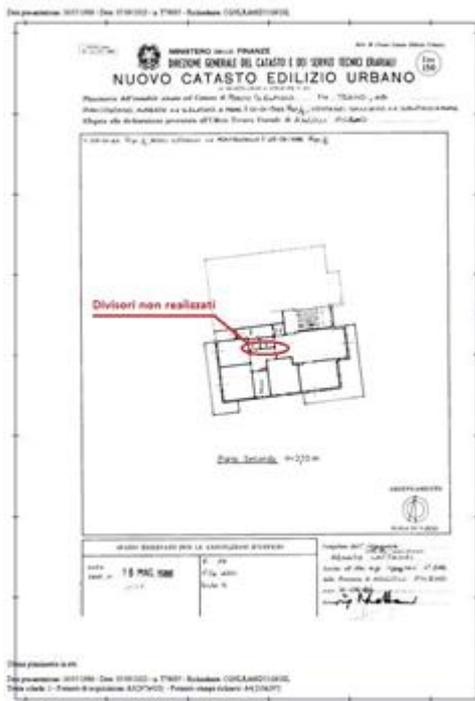
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria catastale sub 5 onorario e costi : €300,00
- Variazione intestatari sub 2-5-6: €200,00

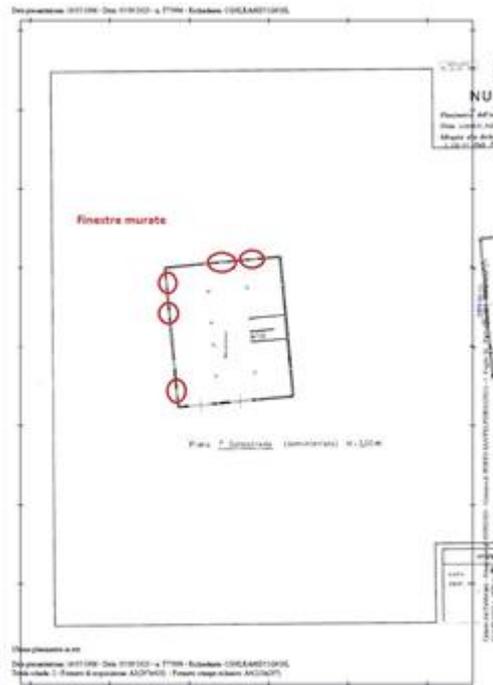
Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a sub 5 e sub 2





Planimetria catastale sub 5 P2



Planimetria catastale sub 2 P1



Planimetria catastale sub 2 PT



Planimetria catastale sub 6 P2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)



L'immobile risulta **conforme**.



ZTR1- Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità art. 36 NTA)



Azzonamento tessuti urbani



Centro Abitato



Norme Tecniche di Attuazione

| Città di Porto S. Elfidio | Documenti Tecnici Piano Regolatore Generale |
|--|---|
| <p>Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)</p> <p>Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici plurifamiliari.</p> <p>a) Normativa funzionale:</p> <p>Usi previsti: U111 Abitazioni U415 Commercio al dettaglio U416 Pubblici esercizi U418 Uffici e studi professionali U419 Artigianato di servizio U511 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U513 Sedi istituzionali e amministrative U514 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U516 Attrezzature per il verde U519 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U615 Parcheggi a raso e attrezzati U711 Attrezzature ricreative.</p> <p>Usi regolati: U111 = min. 60% Su U415, U416, U418, U419 = max. 40% Su</p> <p>b) Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <p>1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: U₁₁₁ = 1,00 mq/mq H = max 13 mt</p> <p>2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente (V₁₁₁), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.</p> <p>3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita (U₁₁₁ = 1,00 mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi.</p> <p>c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano compresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i criteri richiesti dal completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/79 e della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento.</p> <p>d) Prescrizioni specifiche:</p> | |

| Città di Porto S. Elfidio | Documenti Tecnici Piano Regolatore Generale |
|--|---|
| <p>Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione.</p> <p>E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.</p> | |

Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)

Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Decreto del Fare, legge n. 69/2013)

L'immobile risulta .

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 48-50, QUARTIERE ZONA
D1/PERIFERICA/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via Teano 48-50, quartiere Zona D1/Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **145,05** mq per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1 è costituito da una porzione di edificio residenziale ubicato lungo via Teano nel Comune di Porto Sant'Elpidio ai numeri civici 48/50. La zona è residenziale e periferica, vicina alle SS 16 Adriatica, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi. Il mare dista qualche centinaia di metri. Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole, ristoranti, campi sportivi e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da abitazioni singole o palazzine con un massimo di tre-quattro piani fuori terra. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato. I piani sono collegati da scala interna condominiale. Le abitazioni sono collocate ai piani primo, secondo e terzo-sottotetto ed hanno l'ingresso condominiale al civico n. 50. Al PT al civico n. 48 è posto un laboratorio artigianale collegato con scala interna esclusiva al magazzino posto al PS1. Il laboratorio ed il magazzino hanno anche accessi lungo la corte comune.

Il Corpo A è un **Appartamento residenziale** posto a nord del P2 con ingresso dalle scale condominiali, individuato catastalmente al foglio 26, particella 420, sub 6.

L'abitazione ha SUL 130,00 mq ed altezza interna 2,70 ml, si compone di un ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, bagno ed antibagno, disimpegno, due locali ripostiglio, n. 3 camere, bagno e tre balconi di complessivi 45,15 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno 2., ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 420 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: via Teano n. 48, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: L'abitazione sub 6 confina con scale condominiali, abitazione sub 5 stessa proprietà, prospetti su corte comune e su via Teano.

Gli intestatari devono essere aggiornati a seguito delle successioni ereditarie



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



Ingresso P2 sub 6



Cucina-pranzo



Ingresso-soggiorno



Camera





Balcone



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Porto San Giorgio, Fermo, Sant'Elpidio a Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa Geopoi



Mappa Google



Sovrapposizione mappa catasto e google con individuazione particella 420



Mappa catastale con individuazione particella 420

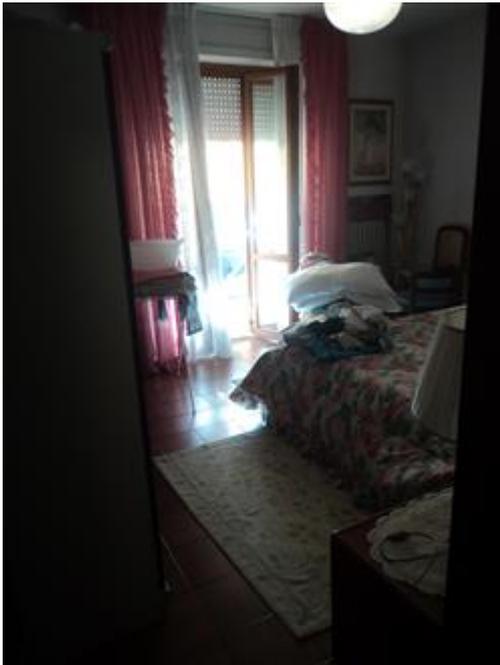




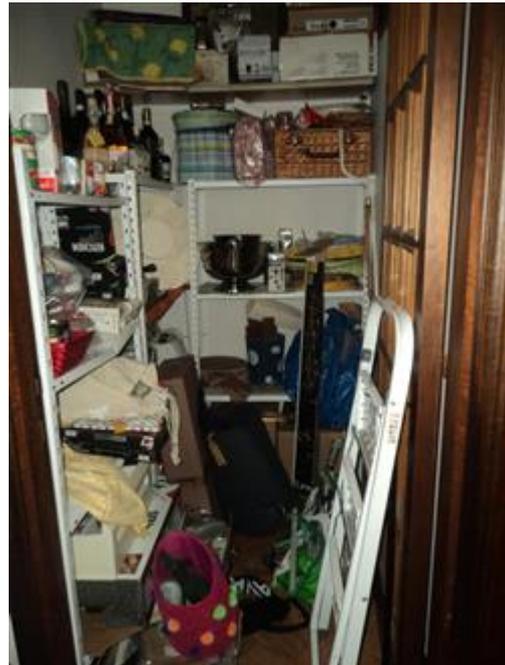
Caldaia a metano



Bagno zona giorno con pavimento in monocottura



Camera, pavimento in gres porcellanato, infisso di finestra in legno con tapparelle in pvc



Ripostiglio con porta interna in legno





Ingresso condominiale con portone in legno e pavimento in marmo



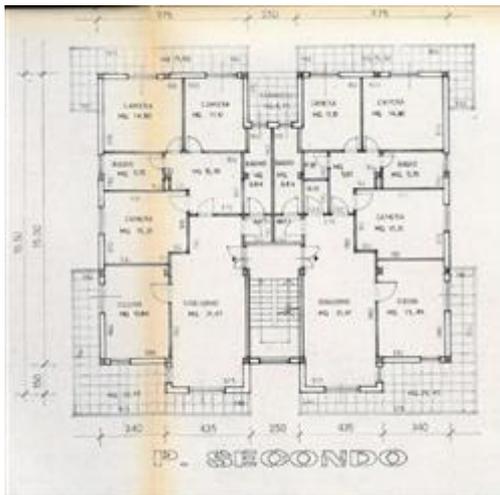
Scala condominiale in marmo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|---------|---|---------------|
| Abitazione | 130,00 | x | 100 % | = | 130,00 |
| Balconi | 45,15 | x | 33,34 % | = | 15,05 |
| Totale: | 175,15 | | | | 145,05 |

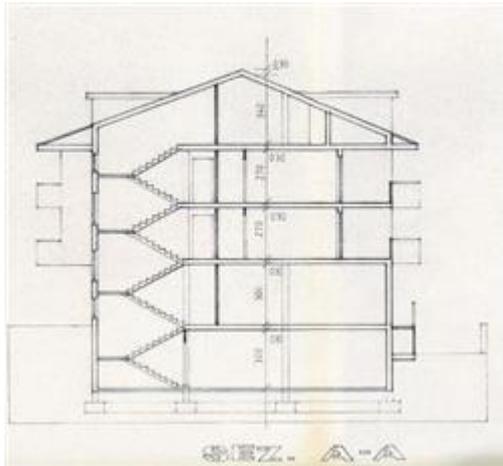


Planimetria di progetto P2

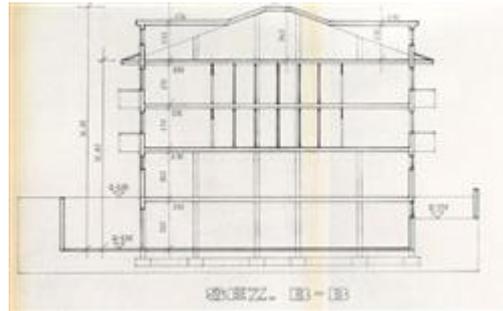


Prospetto est di progetto con ingressi





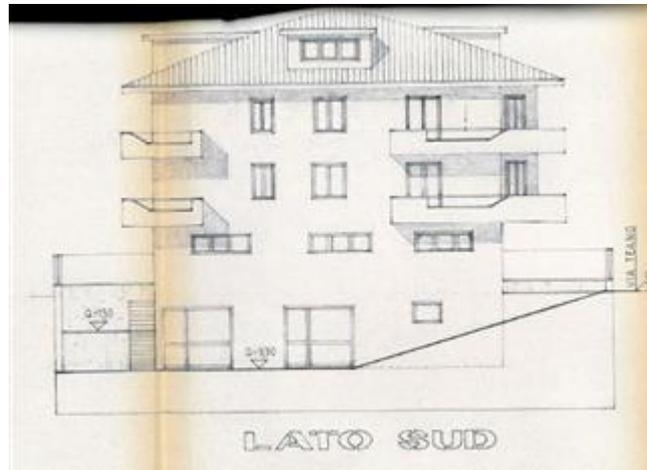
Sezione AA di progetto



Sezione BB di progetto



Planimetria catastale sub 6



Prospetto sud di progetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Centro, Porto Sant'Elpidio piano 2° con ascensore, ristrutturato

Indirizzo: via Camillo Benso di Cavour 199,

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq



Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 190.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq
Distanza: 2,400.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/01/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento in Centro, Porto Sant'Elpidio P2 senza ascensore, ristrutturato nel 2008
Indirizzo: via Lussemburgo n. 2
Superfici principali e secondarie: 155
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 209.000,00 pari a 1.348,39 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 198.550,00 pari a 1.280,97 Euro/mq
Distanza: 3,200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/01/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Quadrilocale in Centro, Porto Sant'Elpidio P1, ristrutturato
Indirizzo: via Marina
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.314,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 131.100,00 pari a 1.248,57 Euro/mq
Distanza: 500.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (08/01/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in zona D1/periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nell'anno 2023

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

BORSINO IMMOBILIARE (08/01/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in zona D1/periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nell'anno 2023

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo IN FASCIA MEDIA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 mesi

Valore minimo: 1.091,00

Valore massimo: 1.476,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Abitazione P2 130,00 mq

Balconi di 45,15 mq/3 = 15,05 mq

SUL = 145,05 mq x 1.216,72 €/mq = 176485,24 €

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|--------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 190.000,00 | 198.550,00 | 131.100,00 |
| Consistenza | 145,05 | 120,00 | 155,00 | 105,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.666,67 | 1.348,39 | 1.314,29 |
| Livello piano | 7,00 | 10,00 | 7,00 | 8,00 |
| Manutenzione | 7,00 | 10,00 | 8,00 | 9,00 |
| Servizi igienici | 7,00 | 8,00 | 7,00 | 8,00 |
| Qualità | 7,00 | 10,00 | 8,00 | 8,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,08 | 158,33 | 165,46 | 109,25 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 1.248,57 | 1.248,57 | 1.248,57 |
| Livello piano | 2 % | 3.800,00 | 3.971,00 | 2.622,00 |
| Manutenzione | 2 % | 3.800,00 | 3.971,00 | 2.622,00 |
| Servizi igienici | 2 % | 3.800,00 | 3.971,00 | 2.622,00 |
| Qualità | 2 % | 3.800,00 | 3.971,00 | 2.622,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo | | 190.000,00 | 198.550,00 | 131.100,00 |
| Data [mesi] | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | | 31.276,71 | -12.423,29 | 50.005,29 |
| Livello piano | | -11.400,00 | 0,00 | -2.622,00 |
| Manutenzione | | -11.400,00 | -3.971,00 | -5.244,00 |
| Servizi igienici | | -3.800,00 | 0,00 | -2.622,00 |
| Qualità | | -11.400,00 | -3.971,00 | -2.622,00 |
| Prezzo corretto | | 183.276,71 | 178.184,71 | 167.995,29 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

176.485,57

Divergenza:

8,34%

<

10%

La commerciabilità del bene è buona considerata la posizione, la qualità degli impianti, le caratteristiche costruttive e il taglio medio delle dimensioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,05 x 1.216,72 = **176.485,24**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 176.485,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 176.485,24**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 48-50, QUARTIERE ZONA
D1/PERIFERICA/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via Teano 48-50, quartiere Zona D1/Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **145,05** mq per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1 è costituito da una porzione di edificio residenziale ubicato lungo via Teano nel Comune di Porto Sant'Elpidio ai numeri civici 48/50. La zona è residenziale e periferica, vicina alle SS 16 Adriatica, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi. Il mare dista qualche centinaio di metri. Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole, ristoranti, campi sportivi e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da abitazioni singole o palazzine con un massimo di tre-quattro piani fuori terra. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato. I piani sono collegati da scala interna condominiale. Le abitazioni sono collocate ai piani primo, secondo e terzo-sottotetto ed hanno l'ingresso condominiale al civico n. 50. Al PT al civico n. 48 è posto un laboratorio artigianale collegato con scala interna esclusiva al magazzino posto al PS1. Il laboratorio ed il magazzino hanno anche accessi lungo la corte comune.

Il Corpo B è un **Appartamento residenziale** posto a nord del P2 con ingresso dalle scale condominiali, individuato catastalmente al foglio 26, particella 420, sub 5.

L'abitazione ha SUL 130,00 mq ed altezza interna 2,70 ml, si compone di un ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, bagno ed antibagno, disimpegno con grande armadio a muro, n. 3 camere, bagno e tre balconi di complessivi 45,15 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 420 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: via Teano n. 48, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: L'abitazione sub 5 confina con scale condominiali, abitazione sub 6 stessa proprietà, prospetti su corte comune e su via Teano.
Gli intestatari devono essere aggiornati.



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



Ingresso abitazione sub 5 P2



Ingresso-soggiorno



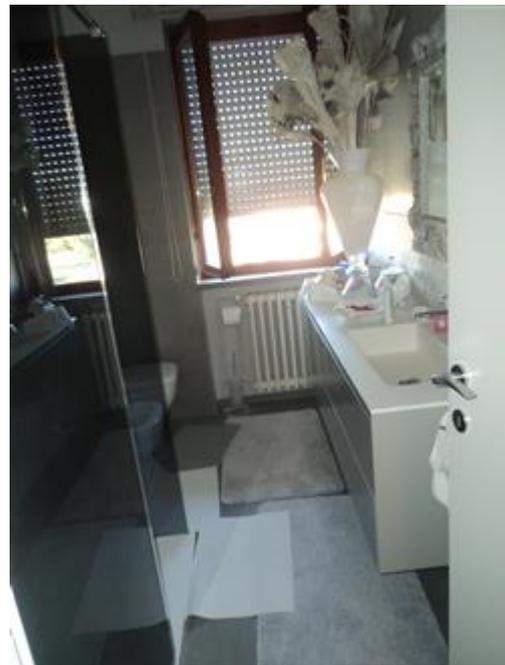
Cucina-pranzo



Camera



Camera



Bagno zona notte



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Porto San Giorgio, Fermo, Sant'Elpidio a Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa Geopoi



Mappa Google



Sovrapposizione mappa catasto e google con individuazione particella 420



Mappa catastale con individuazione particella 420



Via Teano 48/50



Via Teano 48/50

SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- spazi verde

- buono ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autostrada

- ottimo ★★☆☆☆☆



ferrovia

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

ottimo

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento sito al P2, ha la pavimentazione in gres porcellanato e monocottura nei rivestimenti di bagno e cucina, nella zona notte è presente la moquette. Gli infissi di porte e finestre sono in legno, con tapparelle scorrevoli in pvc di colore bianco elettriche.

Sono presenti i seguenti impianti autonomi: elettrico, di riscaldamento ed idro-sanitario. La caldaia è a metano con elementi radianti in ghisa.

Esternamente l'edificio si presenta con un rivestimento di mattoni in laterizio di colore giallo anche nei muretti dei parapetti che delimitano i balconi e con i marcapiani tinteggiati di colore marrone. Tutti gli immobili si presentano in buono stato di manutenzione.



Camera, pavimento con moquette, finestra in legno con tapparella in pvc



Armadio a muro sul locale ripostiglio e porta che separa la zona giorno da quella notte





Balcone con tende para-sole



caldaia a metano



Radiatori in ghisa

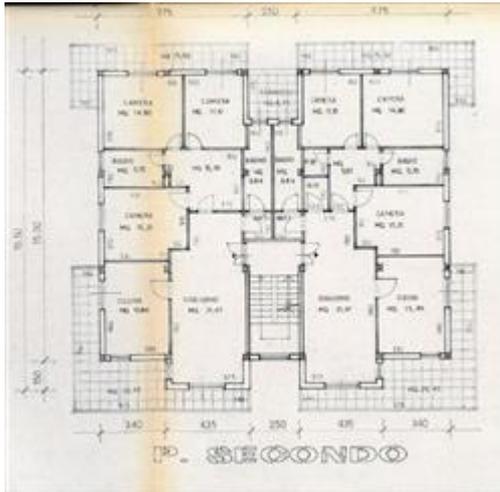
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|---------|---|---------------|
| Abitazione | 130,00 | x | 100 % | = | 130,00 |
| Balconi | 45,15 | x | 33,34 % | = | 15,05 |
| Totale: | 175,15 | | | | 145,05 |

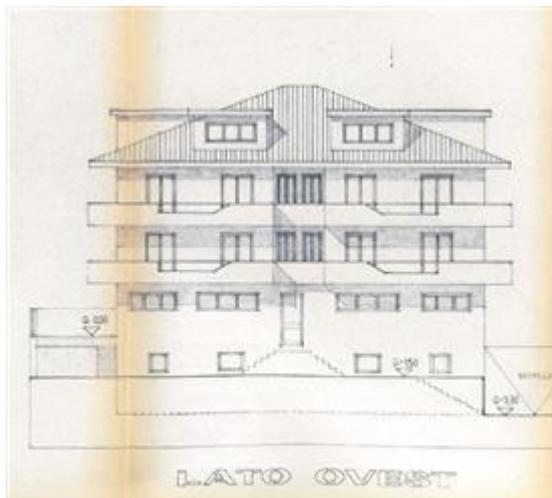




Planimetria di progetto P2



Prospetto nord di progetto

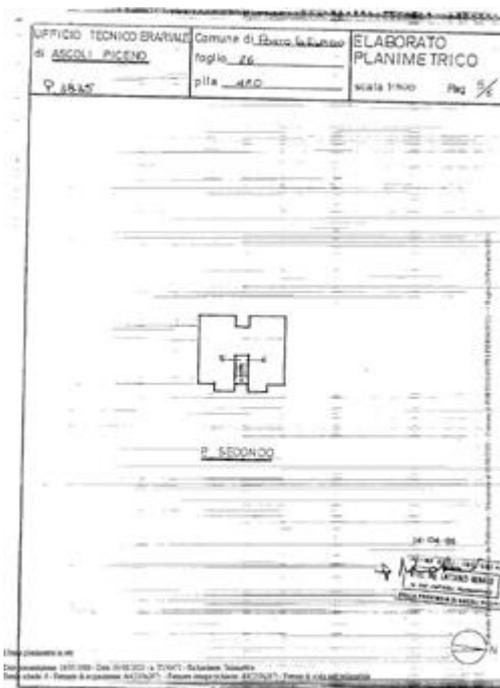


Prospetto ovest di progetto

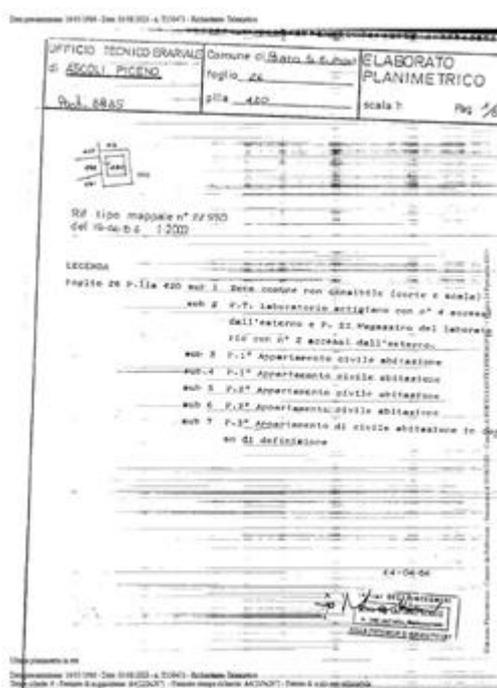


Planimetria catastale sub 5





Elaborato planimetrico P2

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Centro, Porto Sant'Elpidio piano 2° con ascensore, ristrutturato

Indirizzo: via Camillo Benso di Cavour 199,

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

Distanza: 2,400.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2024



Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in Centro, Porto Sant'Elpidio P2 senza ascensore, ristrutturato nel 2008

Indirizzo: via Lussemburgo n. 2

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 209.000,00 pari a 1.348,39 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 198.550,00 pari a 1.280,97 Euro/mq

Distanza: 3,200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale in Centro, Porto Sant'Elpidio P1, ristrutturato

Indirizzo: via Marina

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.314,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 131.100,00 pari a 1.248,57 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (08/01/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in zona D1/periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nell'anno 2023

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 mesi

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

BORSINO IMMOBILIARE (08/01/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in zona D1/periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nell'anno 2023

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo IN FASCIA MEDIA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 mesi

Valore minimo: 1.091,00

Valore massimo: 1.476,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Abitazione P2 130,00 mq

Balconi di 45,15 mq/3 = 15,05 mq

SUL = 145,05 mq x 1.216,72 €/mq = 176485,24 €

TABELLA DEI DATI



| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|--------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 190.000,00 | 198.550,00 | 131.100,00 |
| Consistenza | 145,05 | 120,00 | 155,00 | 105,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.666,67 | 1.348,39 | 1.314,29 |
| Livello piano | 7,00 | 10,00 | 7,00 | 8,00 |
| Manutenzione | 7,00 | 10,00 | 8,00 | 9,00 |
| Servizi igienici | 7,00 | 8,00 | 7,00 | 8,00 |
| Qualità | 7,00 | 10,00 | 8,00 | 8,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,08 | 158,33 | 165,46 | 109,25 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 1.248,57 | 1.248,57 | 1.248,57 |
| Livello piano | 2 % | 3.800,00 | 3.971,00 | 2.622,00 |
| Manutenzione | 2 % | 3.800,00 | 3.971,00 | 2.622,00 |
| Servizi igienici | 2 % | 3.800,00 | 3.971,00 | 2.622,00 |
| Qualità | 2 % | 3.800,00 | 3.971,00 | 2.622,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo | | 190.000,00 | 198.550,00 | 131.100,00 |
| Data [mesi] | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | | 31.276,71 | -12.423,29 | 50.005,29 |
| Livello piano | | -11.400,00 | 0,00 | -2.622,00 |
| Manutenzione | | -11.400,00 | -3.971,00 | -5.244,00 |
| Servizi igienici | | -3.800,00 | 0,00 | -2.622,00 |
| Qualità | | -11.400,00 | -3.971,00 | -2.622,00 |
| Prezzo corretto | | 183.276,71 | 178.184,71 | 167.995,29 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **176.485,57**

Divergenza: 8,34% < **10%**

La commerciabilità del bene è buona considerata la posizione, la qualità degli impianti, le caratteristiche costruttive e il taglio medio delle dimensioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,05 x 1.216,72 = **176.485,24**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 176.485,24**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 176.485,24BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 48-50, QUARTIERE ZONA
D1/PERIFERICA/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO C

laboratorio artigianale a PORTO SANT'ELPIDIO via Teano 48-50, quartiere Zona D1/Periferica /FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **425,00** mq per la quota di:

- 1/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il LOTTO 1 è costituito da una porzione di edificio residenziale ubicato lungo via Teano nel Comune di Porto Sant'Elpidio ai numeri civici 48/50. La zona è residenziale e periferica, vicina alle SS 16 Adriatica, importante via di comunicazione con i paesi limitrofi. Il mare dista qualche centinaia di metri. Nelle aree limitrofe sono presenti negozi, uffici, scuole, ristoranti, campi sportivi e residenze. Il tessuto urbanistico è composto principalmente da abitazioni singole o palazzine con un massimo di tre-quattro piani fuori terra. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato. I piani sono collegati da scala interna condominiale. Le abitazioni sono collocate ai piani primo, secondo e terzo-sottotetto ed hanno l'ingresso condominiale al civico n. 50. Al PT al civico n. 48 è posto un laboratorio artigianale collegato con scala interna esclusiva al magazzino posto al PS1. Il laboratorio ed il magazzino hanno anche accessi lungo la corte comune.

Il Corpo C è un **Laboratorio Artigianale** posto al PT ed un **Magazzino** posto al PS1, individuati catastalmente al foglio 26, particella 420, sub 2. Il laboratorio PT ha SUL 236,00 mq ed altezza interna 3,00 ml, si compone di un grande locale laboratorio, ufficio e bagni. Il laboratorio ed il magazzino hanno ingressi autonomi sulla corte comune con serrande in ferro scorrevoli. Il Magazzino posto al PS1 ha SUL 270,00 mq ed altezza interna 3,00 ml, non ha impianti e si presenta come un unico locale allo stato grezzo senza pavimento ed intonaci. E' presente un camino ed una unica finestra in ferro. Le finestre sono state murate con laterizi provvisoriamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-PT, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 420 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 459 mq, rendita 2.014,95 Euro, indirizzo catastale: via Teano n. 48, piano: PS1 - PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987. VARIAZIONE del 14/10/2016 Pratica n. AP0082264 in atti dal 14/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 17925.1/2016)
Coerenze: Il laboratorio ed il magazzino sub 2 PS1-PT confinano con scale condominiali, corte comune su tre lati e via Teano su un lato.
Gli intestatari devono essere aggiornati

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Porto San Giorgio, Fermo, Sant'Elpidio a Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Mappe Geopoi



Mappe Google



Sovrapposizione mappa catasto e google con individuazione particella 420



Mappa catastale con individuazione particella 420



Via Teano 48/50



Via Teano 48/50

SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autostrada
- ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio ha uno scaldabagno elettrico per acqua calda nei bagni, climatizzazione ad aria Caldo/Freddo nel laboratorio e clima nell'ufficio. I pavimenti sono in gres porcellanato e rivestimenti in monocottura nei bagni. Porte interne in legno, finestre in alluminio e serrande scorrevoli in alluminio.

Il Magazzino posto al PS1 non ha impianti e si presenta come un unico locale allo stato grezzo senza pavimento ed intonaci. E' presente un camino ed una unica finestra in ferro. Le finestre sono state murate con laterizi provvisoriamente, le serrande sono scorrevoli in alluminio..





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Laboratorio | 236,00 | x | 100 % | = | 236,00 |
| Magazzino | 270,00 | x | 70 % | = | 189,00 |
| Totale: | 506,00 | | | | 425,00 |

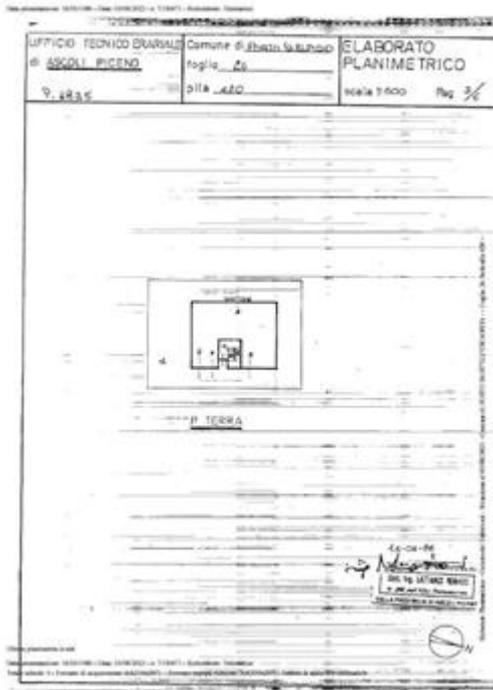


Planimetria Catastale sub 2 PT

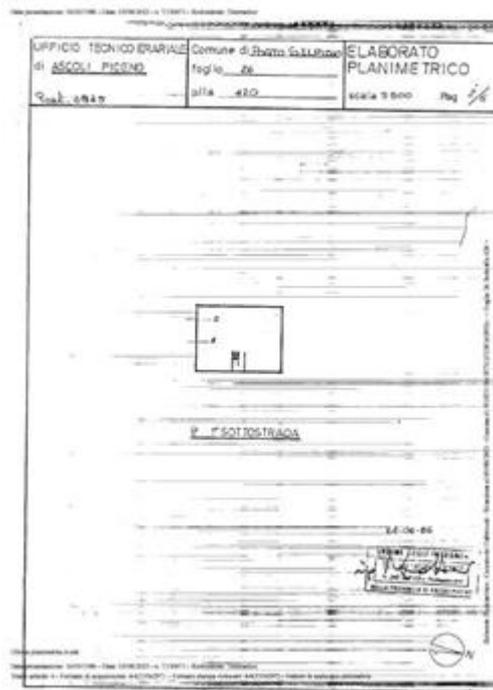


Planimetria Catastale sub 2 PSI

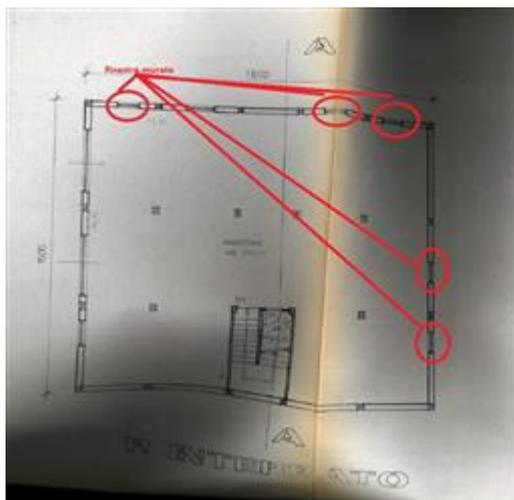




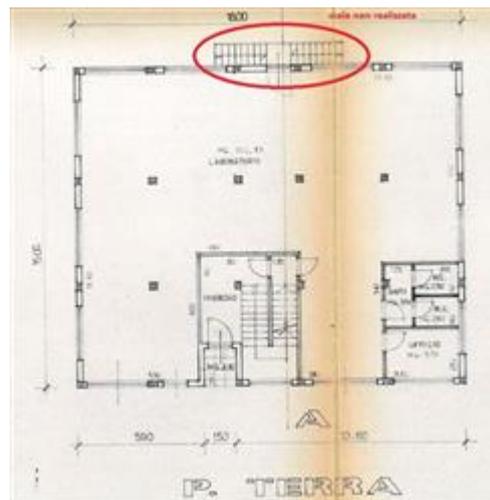
Elaborato planimetrico sub 2 PT



Elaborato planimetrico sub 2 PT



Planimetria di progetto PSI



Planimetria di progetto PT

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 08/01/2024
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Locale laboratorio in vendita in Porto Sant'Elpidio, zona centrale
Indirizzo: via Po
Superfici principali e secondarie: 180
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 611,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 104.500,00 pari a 580,56 Euro/mq
Distanza: 2,600.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/01/2024
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Locale laboratorio in vendita in Porto Sant'Elpidio
Indirizzo: via Gran Sasso
Superfici principali e secondarie: 300
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 198.000,00 pari a 660,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 188.100,00 pari a 627,00 Euro/mq
Distanza: 2,800.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/01/2024
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Laboratorio in vendita in Porto Sant'Elpidio
Indirizzo: via XX Settembre
Superfici principali e secondarie: 74
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 810,81 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 57.000,00 pari a 770,27 Euro/mq
Distanza: 200.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (08/01/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione produttiva con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in zona D1/periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nell'anno 2023.

Offerta: Laboratori in normale stato conservativo.

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 mesi

Valore minimo: 740,00



Valore massimo: 1.050,00

BORSINO IMMOBILIARE (08/01/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione produttiva con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in zona D1/periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nell'anno 2023.

Offerta: Laboratori in normale stato conservativo, VALORI IN FASCIA MEDIA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 3 mesi

Valore minimo: 483,00

Valore massimo: 833,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Laboratorio PT = **236,00 mq**

Magazzino PS1 = 70% 270,00 mq = **189,00 mq**

SUL complessiva Subalterno2 = 425,00 mq x 603,24 €/mq = 256.377,00 € Valore commerciale del Sub.2

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|--------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 104.500,00 | 188.100,00 | 57.000,00 |
| Consistenza | 425,00 | 180,00 | 300,00 | 74,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | - | 611,11 | 660,00 | 810,81 |
| Livello piano | 6,00 | 8,00 | 8,00 | 8,00 |
| Manutenzione | 8,00 | 6,00 | 6,00 | 6,00 |
| Servizi igienici | 6,00 | 6,00 | 6,00 | 6,00 |
| Qualità | 6,00 | 5,00 | 6,00 | 7,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,08 | 87,08 | 156,75 | 47,50 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 580,56 | 580,56 | 580,56 |
| Livello piano | 2 % | 2.090,00 | 3.762,00 | 1.140,00 |
| Manutenzione | 2 % | 2.090,00 | 3.762,00 | 1.140,00 |
| Servizi igienici | 2 % | 2.090,00 | 3.762,00 | 1.140,00 |
| Qualità | 2 % | 2.090,00 | 3.762,00 | 1.140,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | | 104.500,00 | 188.100,00 | 57.000,00 |
| Data [mesi] | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |



| | | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo unitario | 142.236,11 | 72.569,44 | 203.775,00 |
| Livello piano | -4.180,00 | -7.524,00 | -2.280,00 |
| Manutenzione | 4.180,00 | 7.524,00 | 2.280,00 |
| Servizi igienici | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Qualità | 2.090,00 | 0,00 | -1.140,00 |
| Prezzo corretto | 248.826,11 | 260.669,44 | 259.635,00 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **256.376,85**

Divergenza: 4,54% < **10%**

La commerciabilità del bene è buona considerata la posizione, la qualità degli impianti, le caratteristiche costruttive e le dimensioni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 425,00 x 603,24 = **256.377,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 256.377,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 256.377,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

a) criterio comparativo di mercato b) criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali:

- principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale;

- principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato:

1. Geopoi Zona D1/Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione e Destinazione Produttiva Laboratori in stato conservativo normale.
2. Borsino Immobiliare ZONAFASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione e Destinazione Produttiva Laboratori in stato conservativo normale.
3. Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it
4. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di PORTO SANT'ELPIDIO, agenzie: on-line come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it, osservatori del mercato immobiliare Geopoi OMI, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|----------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 145,05 | 0,00 | 176.485,24 | 176.485,24 |
| B | appartamento | 145,05 | 0,00 | 176.485,24 | 176.485,24 |
| C | laboratorio artigianale | 425,00 | 0,00 | 256.377,00 | 256.377,00 |
| | | | | 609.347,48 € | 609.347,48 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 608.847,48**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 608.847,48**

data 09/01/2024



il tecnico incaricato
Laura Cognigni

