



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

124/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI SIRIO NPL S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Marmore'

CF:MRMRRT73S28D542T
con studio in FERMO (AP) VIA MOSSA 31
telefono: 0734217146
email: robertomarm@tiscali.it
PEC: roberto.marmore@pecgeometrifm.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO via Andrea Costa 55, della superficie commerciale di **118,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento ubicato al piano primo e relative pertinenze al piano 1° sotto-strada, composte da una cantina/garage, in un edificio la cui costruzione è iniziata nel 1984, con struttura portante in cls e tamponature intonacate, sito nel quartiere Corva del Comune di Porto Sant'Elpidio, in via Andrea Costa al civico n.55, Scala B Interno 4.

Dallo studio delle planimetrie catastali depositate al NCEU, i beni immobiliari sono distinti in 2 subalterni così descritti:

- Foglio 14 del Comune di Porto Sant'Elpidio, Particella 837, Subalterno 9, Appartamento (A2) sito al piano 1 e cantina al piano S1.

- Foglio 14 del Comune di Porto Sant'Elpidio, Particella 837, Subalterno 24, Garege (C/6) sito al piano S1.

Si precisa che in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che la cantina ed il garage siti al piano S1, non presentano il muro di divisione quindi costituiscono un unico vano, come risulta dallo studio della pratica edilizia di Accertamento di conformità S.C.I.A. Prot.40875 del 04/08/2022. Non risulta eseguita la variazione catastale e necessita quindi la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Il livello di manutenzione è mediocre come lo stato di conservazione e manutenzione, si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti per mq.133,97, costituito da:

1) Appartamento al piano 1°, accessibile dalla scala condominiale composto da un Ingresso/Soggiorno, un corridoio, tre camere da letto e due bagni, oltre a quattro balconi ad uso esclusivo;

2) Garage/cantina al piano S1, della superficie utile interna netta totale di mq.31,14;

Nel complesso, le finiture interne dell'appartamento sono mediocri come lo stato di conservazione e manutenzione.

Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizio urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dalle Amministrazioni preposte, accertato che dalla verifica dello stato di fatto dell'immobile sopracitato con lo stato approvato non emergono difformità, non necessita quindi avanzare alcun Accertamento di conformità e/o deposito strutturale al genio civile.

Per quanto riguarda l'agibilità del fabbricato, essendo stata rilasciata in data 09/05/1989, presso gli Uffici Comunali, si è reperito solamente il progetto dell'impianto di riscaldamento redatto ai sensi della Legge 373/76 "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

E' mancante anche l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto non obbligatorio all'epoca di realizzazione del fabbricato né all'epoca di acquisto delle U.I. avvenuto prima del 1 luglio 2007 e non necessario per i trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di vendita forzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di PT ml.2,74 - PS1 ml.2,54. Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 837 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA COSTA n. 55, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2016 Pratica n. AP0102703 in atti dal 15/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23652.1/2016)
Coerenze: L'appartamento confina ad ovest con la scala condominiale e appartamento distinto al sub.8, gli altri lati sono esposti sulla corte comune del fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

A.1 box singolo, composto da garage/cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 837 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA COSTA n. 55, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2016 Pratica n. AP0102718 in atti dal 15/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23667.1/2016)
Coerenze: Il garage confina ad ovest con la scala condominiale ed il garage distinto al sub.24, a nord confina con cantina della stessa proprietà, ad est con il garage distinto al sub.25 e a sud con la corte comune del fabbricato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,88 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.567,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.500,00
Data della valutazione:	15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Dalla figlia dell'esecutato in qualità di assegnataria e dalla madre della stessa.

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** attiva, stipulata il 27/04/2007 a firma di Notaio CERRETO ALESSANDRA ai nn. Numero di repertorio 17692/3967 di repertorio, iscritta il 30/04/2007 a FERMO ai nn. Reg.Gen.4691 Reg.Part.1080, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/06/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Numero di repertorio 1117 di repertorio, trascritta il 27/06/2017 a FERMO ai nn. Reg.Gen.5251 Reg.Part.3863, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:	€. 665,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.293,33
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.734,24
Millesimi condominiali:	Millesimi di proprietà 87,07 - Millesimi scale 171,13

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2007), con atto stipulato il 27/04/2007 a firma di Notaio CERRETO ALESSANDRA ai nn. Rep.17691/3966 di repertorio, trascritto il 30/04/2007 a FERMO ai nn. Reg.Gen.4690 Reg.Part.2782

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SCRITTURA PRIVATA (dal



29/07/1989 fino al 06/12/2006), con atto stipulato il 29/07/1989 a firma di Notaio UGO SALVATORE ai nn. Rep.134904/10780 di repertorio, trascritto il 29/08/1989 a FERMO ai nn. Reg.Gen.5295 Reg.Part.3841.

Scrittura privata autenticata di assegnazione in diritto di superficie di porzione immobiliare, con la quale la società "Solidarietà-Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede a Porto Sant'Elpidio, CF.00875330441 ha assegnato alla sig.ra Mancini Graziella, in comunione dei beni, la proprietà superficiaria relativa alle unità immobiliari oggetto della procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di CESSIONE IN PROPRIETA PRO QUOTA DI LOTTO (dal 06/12/2006 fino al 27/04/2007), con atto stipulato il 06/12/2006 a firma di Comune di Porto Sant'Elpidio ai nn. Rep.4666 di repertorio, trascritto il 19/12/2006 a FERMO ai nn. Reg.Gen.12812 Reg.Part.7859.

Atto amministrativo di cessione di diritti stipulato dal Comune di Porto Sant'Elpidio, con il quale i sig.ri Torresi Lino e Mancini Graziella, in comunione dei beni tra loro, hanno acquistato i diritti di 2/24 di proprietà dal Comuni di Porto Sant'Elpidio dell'area sottostante il fabbricato di cui sono porzioni le U.I. oggetto della procedura sita in Comune di Porto Sant'Elpidio e distinta al NCT del detto Comune part.837 e divenendo in tal modo pieni proprietari sia per l'area che per la proprietà superficiaria delle unità immobiliari in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1825**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire edificio con 12 alloggi, presentata il 04/11/1983, rilasciata il 01/02/1984 con il n. pratica edilizia n.6238 prot.14748 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **428**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recinzione, presentata il 19/05/1986, rilasciata il 08/09/1986 con il n. prot.6485 di protocollo

Concessione Edilizia N. **2496**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 21/12/1987, rilasciata il 09/07/1988 con il n. prot.18322 di protocollo, agibilità del 09/05/1989 con il n. prot.2904 - 2905 di protocollo.

Attestato di ultimazione lavori del 30/01/1989 Collaudo statico - Attestazione di avvenuto deposito n.5688/8660 del 02/08/1988

D.I.A. N. **DIA Prot.12245 del 28/06/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori sistemazione esterna del fabbricato

S.C.I.A. N. **S.C.I.A. Prot.33036 del 03/12/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento conservativo appartamento di civile abitazione.

Opere non eseguite, non sono presenti comunicazione di inizio e fine lavori.

S.C.I.A. N. **S.C.I.A. Prot.40875 del 04/08/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche edificio di civile abitazione - "Condominio Ulivo" - sanatoria

S.C.I.A. N. **S.C.I.A. Prot.59970 del 12/11/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento conservativo edificio di civile abitazione - "Condominio Ulivo"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente



residenziale ad alta densita' (art. 36 N.d.A). Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00$ mq/mq $H = \max 13$ ml 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 ($V=V_e$), 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. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=1,00$ 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. 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 ricompresi 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 citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. 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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: normativa sismica)

L'immobile risulta **conforme**.

Collaudo statico - Attestazione di avvenuto deposito n.5688/8660 del 02/08/1988

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Successivamente alla presentazione dell'Accertamento di conformità S.C.I.A. Prot.40875 del 04/08/2022, con la quale si è accertata la mancanza del muro divisorio tra la cantina ed il garage, non è stata eseguita la variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione all'N.C.E.U. della variazione catastale.: €.800,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

Le unità immobiliari risultano come da Accertamento di conformità S.C.I.A. Prot.40875 del 04/08/2022. Per quanto riguarda l'agibilità del fabbricato, essendo stata rilasciata in data 09/05/1989, presso gli Uffici Comunali, si è reperito solamente il progetto dell'impianto di riscaldamento redatto ai sensi della Legge 373/76 "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici". E' mancante anche l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto non obbligatorio all'epoca di realizzazione del fabbricato né all'epoca di acquisto delle U.I. avvenuto prima del 1 luglio 2007 e non necessario per i trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di vendita forzata.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM 37/08, L.46/90 e precedenti)

L'immobile risulta **conforme**..

Per quanto riguarda gli impianti, essendo stati realizzati prima dell'entrata in vigore della L.46/90, presso gli Uffici Comunali non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto non necessari all'epoca di realizzazione. E' mancante anche l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto non obbligatorio all'epoca di realizzazione del fabbricato né all'epoca di acquisto delle U.I. avvenuto prima del 1 luglio 2007 e non occorre per i trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di vendita forzata.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA ANDREA COSTA 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO via Andrea Costa 55, della superficie commerciale di **118,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento ubicato al piano primo e relative pertinenze al piano 1° sotto-strada, composte da una cantina/garage, in un edificio la cui costruzione è iniziata nel 1984, con struttura portante in cls e tamponature intonacate, sito nel quartiere Corva del Comune di Porto Sant'Elpidio, in via Andrea Costa al civico n.55, Scala B Interno 4.

Dallo studio delle planimetrie catastali depositate al NCEU, i beni immobiliari sono distinti in 2 subalterni così descritti:



- Foglio 14 del Comune di Porto Sant'Elpidio, Particella 837, Subalterno 9, Appartamento (A2) sito al piano 1 e cantina al piano S1.

- Foglio 14 del Comune di Porto Sant'Elpidio, Particella 837, Subalterno 24, Garege (C/6) sito al piano S1.

Si precisa che in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che la cantina ed il garage siti al piano S1, non presentano il muro di divisione quindi costituiscono un unico vano, come risulta dallo studio della pratica edilizia di Accertamento di conformità S.C.I.A. Prot.40875 del 04/08/2022. Non risulta eseguita la variazione catastale e necessita quindi la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Il livello di manutenzione è mediocre come lo stato di conservazione e manutenzione, si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti per mq.133,97, costituito da:

1) Appartamento al piano 1°, accessibile dalla scala condominiale composto da un Ingresso/Soggiorno, un corridoio, tre camere da letto e due bagni, oltre a quattro balconi ad uso esclusivo;

2) Garage/cantina al piano S1, della superficie utile interna netta totale di mq.31,14;

Nel complesso, le finiture interne dell'appartamento sono mediocri come lo stato di conservazione e manutenzione.

Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizio urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dalle Amministrazioni preposte, accertato che dalla verifica dello stato di fatto dell'immobile sopracitato con lo stato approvato non emergono difformità, non necessita quindi avanzare alcun Accertamento di conformità e/o deposito strutturale al genio civile.

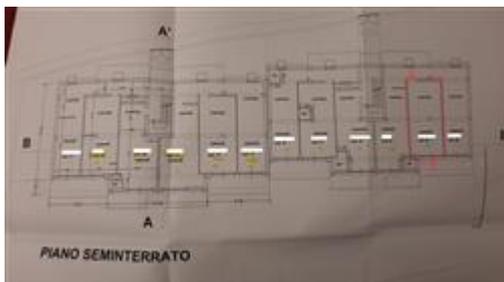
Per quanto riguarda l'agibilità del fabbricato, essendo stata rilasciata in data 09/05/1989, presso gli Uffici Comunali, si è reperito solamente il progetto dell'impianto di riscaldamento redatto ai sensi della Legge 373/76 "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

E' mancante anche l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto non obbligatorio all'epoca di realizzazione del fabbricato né all'epoca di acquisto delle U.I. avvenuto prima del 1 luglio 2007 e non necessario per i trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di vendita forzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S1, interno 4, scala B, ha un'altezza interna di PT ml.2,74 - PS1 ml.2,54. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 837 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA COSTA n. 55, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2016 Pratica n. AP0102703 in atti dal 15/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23652.1/2016)
Coerenze: L'appartamento confina ad ovest con la scala condominiale e appartamento distinto al sub.8, gli altri lati sono esposti sulla corte comune del fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.



Planimetria piano sotto-strada (S.C.I.A. Prot.40875 del 04/08/2022)



Planimetria piano primo (S.C.I.A. Prot.40875 del 04/08/2022)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento ubicato al piano primo e relative pertinenze al piano 1° sotto-strada, composte da una cantina/garage, in un edificio la cui costruzione è iniziata nel 1984, con struttura portante in cls e tamponature intonacate, sito nel quartiere Corva del Comune di Porto Sant'Elpidio, in via Andrea Costa al civico n.55, Scala B Interno 4.

Dallo studio delle planimetrie catastali depositate al NCEU, i beni immobiliari sono distinti in 2 subalterni così descritti:

- Foglio 14 del Comune di Porto Sant'Elpidio, Particella 837, Subalterno 9, Appartamento (A2) sito al piano 1 e cantina al piano S1.
- Foglio 14 del Comune di Porto Sant'Elpidio, Particella 837, Subalterno 24, Garege (C/6) sito al piano S1.

Si precisa che in sede di sopralluogo, si è potuto accertare che la cantina ed il garage siti al piano S1, non presentano il muro di divisione quindi costituiscono un unico vano, come risulta dallo studio della pratica edilizia di Accertamento di conformità S.C.I.A. Prot.40875 del 04/08/2022. Non risulta eseguita la variazione catastale e necessita quindi la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Il livello di manutenzione è mediocre come lo stato di conservazione e manutenzione, si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti per mq.133,97, costituito da:

- 1) Appartamento al piano 1°, raggiungibile dalla scala condominiale ed è composto da:
 - Ingresso/Soggiorno della superficie utile interna netta di mq.36,68;



- Corridoio della superficie utile interna netta di mq.5,58;
 - Camera della superficie utile interna netta di mq.13,18, attualmente utilizzata come studio;
 - Bagno principale, provvisto di vasca e degli altri sanitari necessari, della superficie utile interna netta di mq.7,65;
 - Bagno secondario, oltre all'allaccio per una lavatrice, è provvisto di doccia e degli altri sanitari necessari, della superficie utile interna netta di mq.3,78;
 - Camera della superficie utile interna netta di mq.14,18;
 - Camera della superficie utile interna netta di mq.17,47;
 - n°4 balconi della superficie utile interna netta totale di mq.31,26;
- 2) Garage/cantina al piano S1, della superficie utile interna netta totale di mq.31,14;

Nel complesso, le finiture interne dell'appartamento è mediocre come lo stato di conservazione e manutenzione, come di seguito precisato:

- L'unità immobiliare è accessibile dalla scala condominiale, tramite un portoncino blindato
- La pavimentazione dei locali, come i rivestimenti dei bagni e cucina, è stata realizzata in piastrelle di ceramica;
- Gli infissi esterni, in buono stato di conservazione e manutenzione, sono costituiti da finestre in alluminio con vetro termico, tipiche degli anni '80 e non necessitano di particolare manutenzione, protette da tapparelle in pvc, in buono stato di conservazione e manutenzione;
- Le porte interne sono in legno tamburato, in buono stato di conservazione e manutenzione;
- Le pareti ed i soffitti risultano tinteggiate con idropittura. Si rilevano macchie di umidità causate da condensa, principalmente nelle giunzioni tra le pareti esterne ed i soffitti;
- L'unità immobiliare risulta fornita dai servizi di energia, telefonico, acqua e gas;
- L'impianto di riscaldamento, risulta realizzato con termosifoni alimentati da una caldaia a gas, posizionata all'esterno, della quale la proprietà non ha fornito ne libretto e ne il certificato di conformità;
- L'impianto elettrico e di illuminazione è stato realizzato sotto traccia;
- L'impianto idrico e sanitario, come l'impianto di scarico delle acque reflue, sono realizzati sotto traccia;
- Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto non obbligatorio all'epoca di realizzazione del fabbricato né all'epoca di acquisto delle U.I. avvenuto prima del 1 luglio 2007 e non occorre per i trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di vendita forzata.
- Il fabbricato è provvisto del collaudo statico della struttura - Attestazione di avvenuto deposito n.5688/8660 del 02/08/1988
- L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati di conformità degli impianti idrico, elettrico e riscaldamento, essendo stati realizzati prima dell'entrata in vigore della L.46/90 e non necessari all'epoca di realizzazione.

L'unità immobiliare sita al piano sotto-strada, destinata in parte a cantina ed in parte a garage, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione, come di seguito precisato:

- L'unità immobiliare è accessibile dalla scala e corridoio condominiale, tramite una porta in legno ed anche dalla corte condominiale a sud, tramite serranda basculante in alluminio, in buono stato di conservazione e manutenzione ;
- La pavimentazione è stata realizzata in piastrelle di ceramica;
- Le pareti ed i soffitti risultano intonacate "a civile" e tinteggiate con idropittura e non si rilevano gravi macchie di umidità;
- L'impianto elettrico e di illuminazione è stato realizzato sotto traccia e risulta funzionante.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' E CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E



CATASTALE:

Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizio urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dalle Amministrazioni preposte, accertato che dalla verifica dello stato di fatto dell'immobile sopracitato con lo stato approvato non emergono difformità, non necessita quindi avanzare alcun Accertamento di conformità ne Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile.

Per quanto riguarda l'agibilità del fabbricato, essendo stata rilasciata in data 09/05/1989, presso gli Uffici Comunali, si è reperito solamente il progetto dell'impianto di riscaldamento redatto ai sensi della Legge 373/76 "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

E' mancante anche l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto non obbligatorio all'epoca di realizzazione del fabbricato né all'epoca di acquisto delle U.I. avvenuto prima del 1 luglio 2007 e non necessario per i trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria in procedure di vendita forzata.

Le planimetrie catastali non risultano conformi con lo stato dei luoghi, causa l'assenza del muro divisorio, necessita la redazione di una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.



Prospetto Nord con indicazione del compendio pignorato al piano primo



Prospetti sud ed est con indicazione del compendio pignorato al piano primo e sotto-strada



Prospetto sud con indicazione del compendio pignorato al piano sotto-strada

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
Appartamento	110,95	x	100 %	=	110,95
Balconi (Applicabile fino a 25mq)	25,00	x	25 %	=	6,25
Balconi (eccedenza ai 25mq)	8,90	x	10 %	=	0,89
Totale:	144,85				118,09

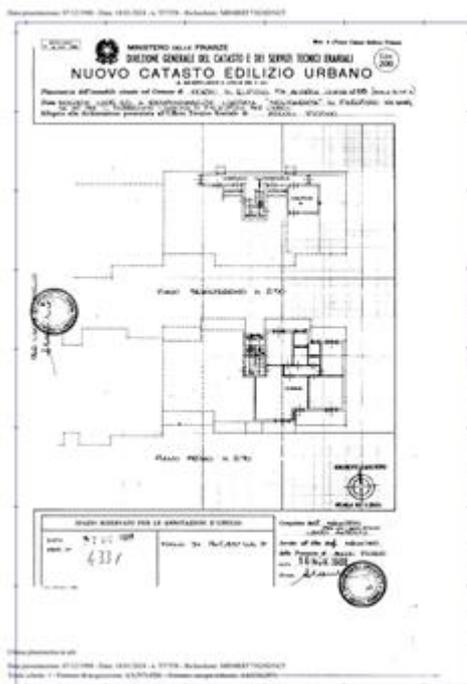
ACCESSORI:

box singolo, composto da garage/cantina.

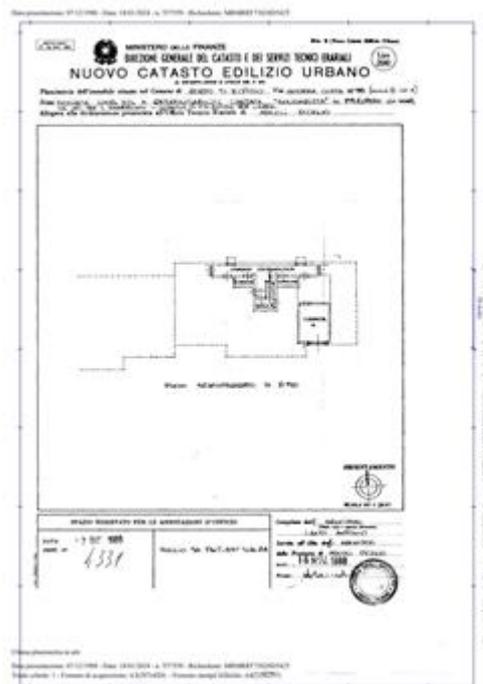
Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 837 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ANDREA COSTA n. 55, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2016 Pratica n. AP0102718 in atti dal 15/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23667.1/2016)
 Coerenze: Il garage confina ad ovest con la scala condominiale ed il garage distinto al sub.24, a nord confina con cantina della stessa proprietà, ad est con il garage distinto al sub.25 e a sud con la corte comune del fabbricato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	16,61	x	60 %	=	9,97
cantina	16,90	x	35 %	=	5,92
Totale:	33,51				15,88



Planimetria catastale - Foglio 14 del Comune di Porto



Planimetria catastale - Foglio 14 del Comune di Porto



Sant'Elpidio, Particella 837, Subalterno 9

Sant'Elpidio, Particella 837, Subalterno 24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 150/14

Descrizione: Porto Sant'Elpidio: Il Tribunale di Fermo ha disposto la vendita dei diritti di piena proprietà di appartamento al piano terra rialzato, con garage, facenti parte di un fabbricato condominiale sito a Porto Sant'Elpidio, in Via Costa, località Corva.

Indirizzo: Via A.Costa, Porto Sant'Elpidio, FM

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 157.200,30 pari a 1.076,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 157.200,30 pari a: 1.076,71 Euro/mq

Distanza: 162.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Simplex Domus S.R.L.

Descrizione: appartamento di circa 110 mq (cucina+sala pranzo+disimpegno+ 2 camere doppie + 1 camera singola + 2 bagni) con 2 terrazzi e lastrico solare di circa 160 mq posto all'attico di una palazzina di quattro piani in localita' corva. al piano sottostrada ca

Indirizzo: Via Togliatti

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.250,00 pari a 1.102,50 Euro/mq

Distanza: 550.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare BROKERS Soluzioni Immobiliari

Descrizione: In zona residenziale quartiere Corva e in posizione panoramica con incantevole vista mare, a soli 1.300 metri dalla spiaggia, attico posto al terzo piano di 120 mq. circondato da 135 mq. circa di terrazzo perimetrale più un garage al piano seminterra

Indirizzo: via Settembrini, 16 - porto Sant'elpidio

Superfici principali e secondarie: 176



Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.079,55 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Bedetta

Descrizione: Appartamento al piano secondo ed ultimo di mq. 110 circa più ampio balcone di mq. 50 circa. L'appartamento è composto da: un ampio soggiorno con caminetto e angolo cott

Indirizzo: Porto Sant'Elpidio frazione Corva in Via Maroncelli n. 5

Superfici principali e secondarie: 186

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 1.075,27 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 940,00

Valore massimo: 1.300,00

Quotazioni Stime Valutazioni Immobiliari - Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 953,00

Valore massimo: 1.185,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa sui borsini immobiliari, quotazioni OMI dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e su annunci apparsi in siti delle principali agenzie immobiliari, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In considerazione dello stato manutentivo generale, dell'appetibilità della zona, dell'esposizione del fabbricato, in comparazione con gli immobili osservati, si ritiene congruo attribuire il valore medio unitario al mq di € 1100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,09	x	1.100,00	=	129.899,00
Valore superficie accessori:	15,88	x	1.100,00	=	17.468,00
					<hr/>
					147.367,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 147.367,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 147.367,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Il sottoscritto ha adottato un criterio di stima sintetico basato sulla conoscenza dei prezzi medi di mercato pagati per immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo come riferimento il metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile pignorato in riferimento "all'uso di vendita in zona", che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali da redigere secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), quindi assumendo la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

La stima effettuata tiene conto, oltre che delle caratteristiche dell'immobile, della vetustà, del grado di finitura, della dotazione di servizi, del grado di manutenzione e conservazione nonché della sua posizione ed ubicazione.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Porto Sant'Elpidio, forniscono valori di mercato al metro quadrato confrontabili con quelli risultanti da un'indagine effettuata dal sottoscritto, presso alcune Agenzie Immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, agenzie: Porto Sant'Elpidio - Fermo, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio delle quotazioni immobiliari pubblicate dal sito 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	118,09	15,88	147.367,00	147.367,00
				147.367,00 €	147.367,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene non possibile la divisione in più lotti, in quanto, dividendo l'appartamento dalla relativa autorimessa, risulterebbero poco appetibili alla vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.567,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 67,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.500,00

data 15/02/2024

il tecnico incaricato
Roberto Marmore'

