



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA MACERATA S.P.A. (IN FORMA ABBREVIATA: BPRM S.P.A.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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 75/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a SANT'ELPIDIO A MARE Via Ignazio Silone 95, frazione Frazione Cascinare nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, quartiere Zona Omi E1/Suburbana/CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, della superficie commerciale di **143,88** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 79 restanti

Il LOTTO 1, costituito da una porzione di una villetta a schiera plurifamiliare centrale, è ubicato lungo via Ignazio Silone n.95, precisamente in una frazione del Comune di Sant'Elpidio a Mare denominata Cascinare.

La zona è residenziale e suburbana rispetto al centro cittadino ed è caratterizzata da costruzioni residenziali di elizia economica e popolare, costituita da una serie di villette a schiera con ingressi indipendenti. La zona è ricca di servizi, ci sono le scuole, i negozi al dettaglio, la farmacia comunale, il palazzetto Comunale di Cascinare ed a circa 1 chilometro è presente il Centro Commerciale le Ancore di Porto Sant'Elpidio, la SS 16 Adriatica e l'ingresso autostradale di Civitanova Marche.

Le villette a schiera della zona PEEP, costruite nel 2004, si sviluppano su due piani residenziali fuori terra, un terzo piano fuori terra destinato a soffitte ed un piano interrato destinato a cantine e garage. Ogni abitazione ha il proprio ingresso pedonale indipendente con corti pertinenziali esclusive. I garage hanno una rampa ed un ingresso comune.

Il Corpo A, oggetto della presente perizia, è costituito da un Appartamento collocato al centro delle villette a schiera al P1 con ingresso dalla scala esterna posta su corte esclusiva del PT con ingresso pedonale autonomo e soffitta al P2. I piani P1-2 sono collegati da scala interna. Dalla corte pertinenziale del PT tramite scala interna esclusiva si accede all'accessorio costituito da una cantina ed un garage al PS1.

L'appartamento, individuato catastalmente al foglio 27, particella 478, sub 23 ha una **corte al PT** di superficie 18,00 mq, **l'abitazione al P1** ha una SUL 90,52 mq ed altezza interna 2,70 ml, si compone di ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 3 camere, scala di collegamento al P2 e balconi con una superficie complessiva di 13,90 mq. La **soffitta al P2** ha una SUL 48,70 mq con altezze interne minime di 1,90-2,20-2,50 ml, altezza interna massima di 3,00 ml e si compone da una cucina-pranzo, bagno e lavanderia, i balconi hanno una superficie complessiva di 23,90 mq. Il piano soffitta ha le finiture identiche a quelle dell'abitazione ed ha le altezze interne necessarie per ottenere l'abitabilità con un cambio di destinazione d'uso in base ai criteri stabiliti dalla Legge regionale 17 giugno 2021, n. 11, sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti, pertanto nella valutazione verrà valutata con il valore dell'abitazione ridotto del 20%.

L'accessorio, costituito da una cantina e garage, è posto al PS1 collegato alla parte residenziale tramite una scala interna con porta accessibile dalla corte esclusiva del PT. E' individuato catastalmente al foglio 27, particella 478, sub 5 con una SUL di 45,00 mq suddiviso in due locali cantina con scala e garage con altezza utile interna di 2,40 ml. Lungo la scala sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla corte adiacente. La serranda è in alluminio avvolgibile e si collega allo spazio di manovra condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-1-2, ha un'altezza interna di PT-1: 2,70 mt; P2: hmin 1,90 mt e hmax 3,00 mt. Identificazione catastale:



- foglio 27 particella 478 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: Via Ignazio Silone n.95, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/05/2004 Pratica n. AP0070246 in atti dal 07/05/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2322.1/2004)

Coerenze: L'abitazione, Sub.23, confina al PT con accesso pedonale Sub.16 lungo la strada comunale via Silone, bene comune con l'abitazione adiacente sub 19, con le corti di pertinenza degli appartamenti dei Sub. 19 e 21. Ai piani 1-2, lungo i prospetti nord e sud, è in aderenza con le abitazioni Sub. 22 e 24, il prospetto est si affaccia su corte condominiale sub 14, accesso ai garage, ed il prospetto ovest è esposto su Via Ignazio Silone.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 box singolo, composto da Cantina e Garage.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 478 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA IGNAZIO SILONE n. 95, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 07/05/2004 Pratica n. AP0070256 in atti dal 07/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2323.1/2004)

Coerenze: Il sub 5 confina ad est con area di manovra comune sub 14, a nord con sub 25-24 altra proprietà, a sud con sub 19 altra proprietà, ad ovest con sub 23 corte stessa proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.462,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.462,75
Data della valutazione:	18/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'immobile risulta essere occupato dal figlio e dalla ex moglie dell'esecutato, la Sig.ra Laura Salvucci. Quest'ultima dichiara di star cercando una nuova sistemazione.

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:*

ONERI derivanti da Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Sant'Elpidio a Mare, stipulata il 17/10/2001 a firma di Notaio Sergio Sanangelantoni ai nn. 1084 di repertorio, trascritta il 29/10/2001 a FERMO ai nn. 7857 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ONERI derivanti da Convenzione Edilizia

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/07/2022 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1187 Rep. di repertorio, registrata il 28/07/2022 a Fermo , iscritta il 28/07/2022 a Fermo ai nn. 857 R.P., 6697 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: 55.000,00 €.

Importo capitale: 33.525,57 €.

La formalità è riferita solamente a Diritto di superficie dei beni contraddistinti al Fg. 27, Particella 478, Subalterni 5-23, oggetto di esecuzione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2007 a firma di Fermo ai nn. 15361/5434 di repertorio, registrata il 10/12/2007 a Fermo , iscritta il 10/12/2007 a Fermo ai nn. 3095 R.P., 13062 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 202.000,00 €.

Importo capitale: 101.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni contraddistinti al Fg. 27, Particella 478, Subalterni 5-23, oggetto di esecuzione..

Erroneamente viene definita la piena proprietà 1/1 invece che il diritto di superficie.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/05/2023 a firma di Fermo ai nn. 740 di repertorio, registrata il 24/05/2023 a Fermo , trascritta il 24/05/2023 a Fermo ai nn. 3318 Reg. Part., 4584 Reg. Gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Diritto di superficie dei beni contraddistinti al Fg. 27, Particella 478, Subalterni 5-23, oggetto di esecuzione.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 29/11/2007 a firma di Notaio Sergio Sanangelantoni ai nn. 15360/5433 di repertorio, trascritta il 09/01/2002 a FERMO ai nn. R.P.37, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante



da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI PER UN VALORE DI 82.000,00 €. La formalità è riferita solamente a Beni contraddistinti al Fg. 27, Particella 478, Subalterni 5-23, oggetto di esecuzione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 100,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è una abitazione con ingresso indipendente ma ci sono delle parti comuni il cui costo di gestione ammonta a circa 100,00 €/annuo come dichiarato dalla Signora Salvucci in quanto non c'è un amministratore ma sono i proprietari che si occupano della divisione delle spese.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 diritto di superficie e 1/1 proprietà dell'area, in forza di Atto di compravendita (dal 01/10/2004), con atto stipulato il 01/10/2004 a firma di Notaio Sergio Sanangelatori ai nn. 7113/1939 di repertorio, trascritto il 07/10/2004 a Fermo ai nn. 5116 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di esecuzione ricadenti nel Foglio 27, Particella 478, Subalterni 5-23 del Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Assegnazione di alloggio da parte della "Cooperativa Edilizia Renna A.R.L." con sede in Ascoli Piceno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 diritto di superficie e 1/1 proprietà dell'area, in forza di Atto di compravendita (dal 17/10/2001 fino al 01/10/2004), con atto stipulato il 17/10/2001 a firma di Notaio Sergio Sanangelatori ai nn. 1084 di repertorio, trascritto il 29/10/2001 a Fermo ai nn. 7857 Reg. Part..

Il titolo è riferito solamente a Acquisto del Diritto di Superficie dei terreni dal Comune di Sant'Elpidio a Mare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stata richiesta copia della convenzione urbanistica stipulata dalle COOPERATIVA EDILIZIA LA RENNA E COOPERATIVA EDILIZIA SAN MARCO con il COMUNE DI SANTELPIDIO A MARE per la realizzazione della zona PEEP ma non è stata fornita.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2001_N.140 CONCESSIONE EDILIZIA, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE A SCHIERA nei lotti 7-9, presentata il 12/01/2001 con il n. Prot. 5821 di protocollo, rilasciata il 19/10/2001 con il n.



140 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Nel lotto n. 9 risiede l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Lottizzazione in zona PEEP

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE ALLA C.E. 140/2001 N. **2004_N.76 PERMESSO DI COSTRUIRE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE A SCHIERA CON PICCOLO AUMENTO DI VOLUME, presentata il 24/05/2004 con il n. Prot. 10957 di protocollo, rilasciata il 28/06/2004 con il n. 76 di protocollo, agibilità del 15/07/2004 con il n. Prot. 14967 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PS1-P1-2.

Lottizzazione in zona PEEP

DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE SOSTITUTIVO TAB B N. **2004_DIA 112**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LIEVI MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE, GIARDINI E RECINZIONI alla C.E. 140/2001, presentata il 24/05/2004 con il n. Prot. 10957 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotti 409-410-214.

Lottizzazione in zona PEEP

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 109 del 09/11/1999, pubblicata sul B.U.R. n. 129 del 30/12/1999, l'immobile ricade in zona PAT-V tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi - Zona PEEP ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO C2.19. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 - Piani attuativi vigenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche all'abitazione P1 per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione da soffitta ad abitazione per realizzazione di bagno e cucina al P2 (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in Sanatoria sub 23 Modifiche all'abitazione P1 per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione da soffitta ad abitazione per realizzazione di bagno e cucina al P2

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

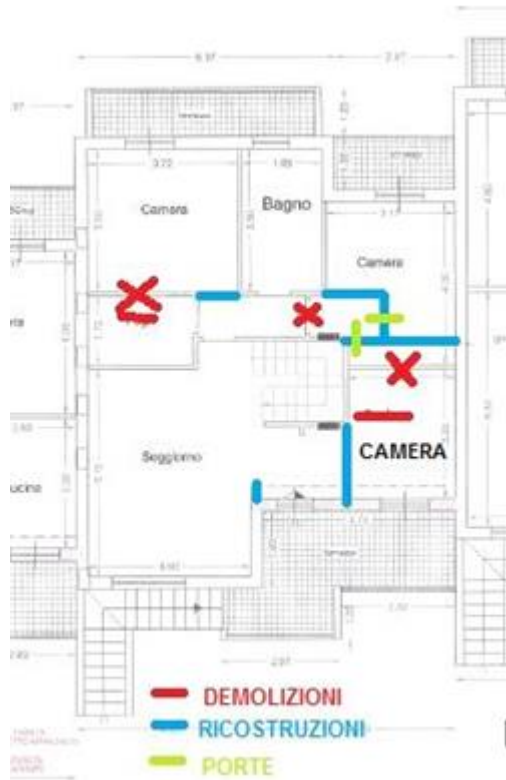
Costi di regolarizzazione:

- Onorario per Presentazione di Scia in Sanatoria sub 23 : €1.500,00
- Oblazione per sanatoria in base al d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 4. Punto 41 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016: €2.000,00

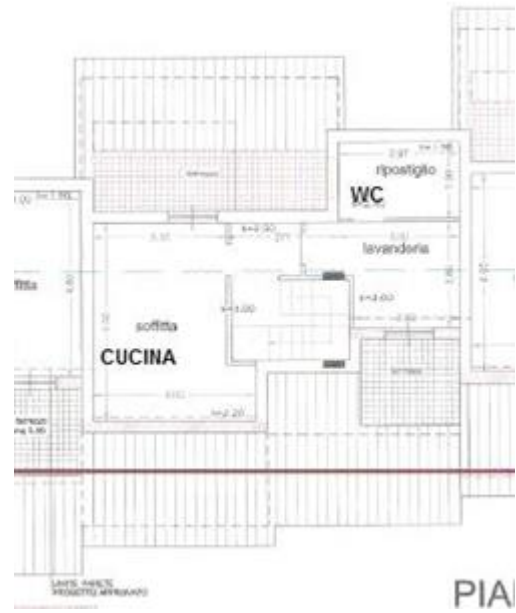
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione sub 23





P1 modifiche rilevate



P2 modifiche rilevate

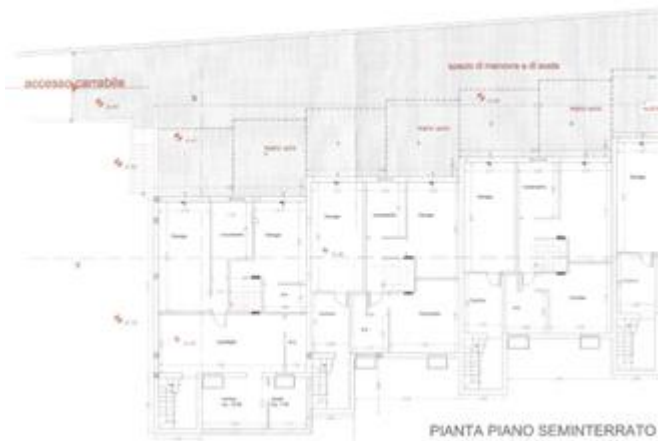


P1 progetto approvato Variante 76/2004



P2 progetto approvato Variante 76/2004





PSI progetto approvato Variante 76/2004



PT progetto approvato Variante 76/2004

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche all'abitazione P1 per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione da soffitta ad abitazione per realizzazione di bagno e cucina al P2 (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 23
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova planimetria catastale sub 23 onorario e costi: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione sub 23

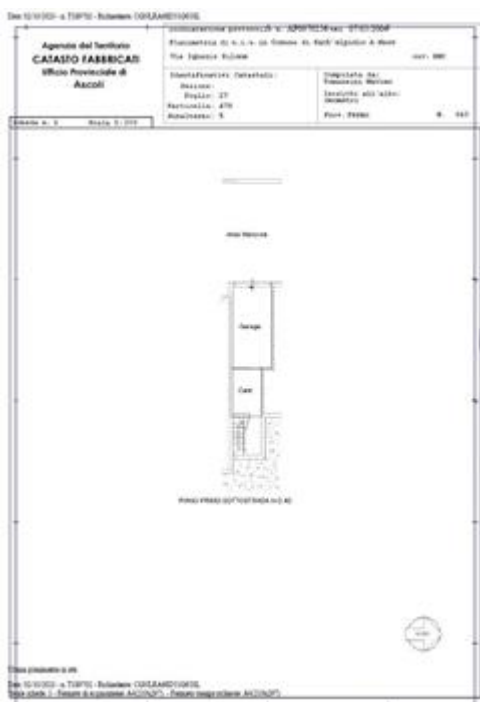


Mappa catasto



Elaborato Planimetrico





Planimetria sub 5 PSI



Planimetria sub 23 PT-1-2



Planimetria sub 23 PT-1-2 con individuazione delle difformità

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**.



Identificazione PRG Foglio 27 Particella 478



Zonizzazione Residenziale - Piani Attuativi PAT-V



Centro abitato

Art. 26 - Piani attuativi vigenti
 Negli elaborati progettuali di Accantonamento sono evidenziati, con specifico simbolo grafico, i Piani di Lottizzazione per i quali è già stata stipulata la relativa convenzione; ai sensi della L. 765/87, nonché i Piani attuativi di iniziativa pubblica ancora vigenti.
 Per tali piani e fino alla loro scadenza si applicano le norme e le disposizioni stabilite nei Piani stessi e nelle relative convenzioni.
 Nelle aree regolamentate da Piani di Recupero ex L. 487/76 e L. 8. 11/79 di cui il Comune è dotato si applicano le norme e le disposizioni stabilite in tali piani. Le norme tecniche e disposizioni privilegiate quelle in quelle del Ferrario esistenti all'interno del quale sono compresi i Piani di Recupero.
 Inoltre, sempre negli elaborati di Accantonamento, è evidenziato, con specifico simbolo grafico, il mantenimento del progetto di urbanizzazione convenzionato.

Art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

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 **conforme**.

Nella Richiesta di Agibilità presentata nel 2004 sono allegate le Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idro-sanitario e riscaldamento

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA IGNAZIO SILONE 95, FRAZIONE FRAZIONE CASCINARE NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE, QUARTIERE ZONA OMI E1/SUBURBANA/CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI NEL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A



villetta a schiera centrale a SANTE'ELPIDIO A MARE Via Ignazio Silone 95, frazione Frazione Cascinare nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, quartiere Zona Omi E1/Suburbana/CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, della superficie commerciale di **143,88** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 79 restanti

Il LOTTO 1, costituito da una porzione di una villetta a schiera plurifamiliare centrale, è ubicato lungo via Ignazio Silone n.95, precisamente in una frazione del Comune di Sant'Elpidio a Mare denominata Cascinare.

La zona è residenziale e suburbana rispetto al centro cittadino ed è caratterizzata da costruzioni residenziali di elizia economica e popolare, costituita da una serie di villette a schiera con ingressi indipendenti. La zona è ricca di servizi, ci sono le scuole, i negozi al dettaglio, la farmacia comunale, il palazzetto Comunale di Cascinare ed a circa 1 chilometro è presente il Centro Commerciale le Ancore di Porto Sant'Elpidio, la SS 16 Adriatica e l'ingresso autostradale di Civitanova Marche.

Le villette a schiera della zona PEEP, costruite nel 2004, si sviluppano su due piani residenziali fuori terra, un terzo piano fuori terra destinato a soffitte ed un piano interrato destinato a cantine e garage. Ogni abitazione ha il proprio ingresso pedonale indipendente con corti pertinenziali esclusive. I garage hanno una rampa ed un ingresso comune.

Il Corpo A, oggetto della presente perizia, è costituito da un Appartamento collocato al centro delle villette a schiera al P1 con ingresso dalla scala esterna posta su corte esclusiva del PT con ingresso pedonale autonomo e soffitta al P2. I piani P1-2 sono collegati da scala interna. Dalla corte pertinenziale del PT tramite scala interna esclusiva si accede all'accessorio costituito da una cantina ed un garage al PS1.

L'appartamento, individuato catastalmente al foglio 27, particella 478, sub 23 ha una **corte al PT** di superficie 18,00 mq, **l'abitazione al P1** ha una SUL 90,52 mq ed altezza interna 2,70 ml, si compone di ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, n. 3 camere, scala di collegamento al P2 e balconi con una superficie complessiva di 13,90 mq. La **soffitta al P2** ha una SUL 48,70 mq con altezze interne minime di 1,90-2,20-2,50 ml, altezza interna massima di 3,00 ml e si compone da una cucina-pranzo, bagno e lavanderia, i balconi hanno una superficie complessiva di 23,90 mq. Il piano soffitta ha le finiture identiche a quelle dell'abitazione ed ha le altezze interne necessarie per ottenere l'abitabilità con un cambio di destinazione d'uso in base ai criteri stabiliti dalla Legge regionale 17 giugno 2021, n. 11, sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti, pertanto nella valutazione verrà valutata con il valore dell'abitazione ridotto del 20%.

L'accessorio, costituito da una cantina e garage, è posto al PS1 collegato alla parte residenziale tramite una scala interna con porta accessibile dalla corte esclusiva del PT. E' individuato catastalmente al foglio 27, particella 478, sub 5 con una SUL di 45,00 mq suddiviso in due locali cantina con scala e garage con altezza utile interna di 2,40 ml. Lungo la scala sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla corte adiacente. La serranda è in alluminio avvolgibile e si collega allo spazio di manovra condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-1-2, ha un'altezza interna di PT-1: 2,70 mt; P2: hmin 1,90 mt e hmax 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 478 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 275,79 Euro, indirizzo catastale: Via Ignazio Silone n.95, piano: PT-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/05/2004 Pratica n. AP0070246 in atti dal 07/05/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2322.1/2004)

Coerenze: L'abitazione, Sub.23, confina al PT con accesso pedonale Sub.16 lungo la strada comunale via Silone, bene comune con l'abitazione adiacente sub 19, con le corti di pertinenza degli appartamenti dei Sub. 19 e 21. Ai piani 1-2, lungo i prospetti nord e sud, è in aderenza con le abitazioni Sub. 22 e 24, il prospetto est si affaccia su corte condominiale sub 14, accesso ai garage, ed il prospetto ovest è esposto su Via Ignazio Silone.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.





Abitazione P1 sub 23, Ingresso con armadio sotto scala



Soggiorno



Camera



Camera con radiatore in alluminio



Camera con finestra in legno



Scala interna in rivestita in gres porcellanato di collegamento P1-2

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 Sant'Elpidio a Mare, Civitanova Marche, Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Sovrapposizione mappa google-catasto



Mappa geopoi-omi



Mappa google



Accesso pedonale PT su via Silone n. 95



Accesso Garage PSI su via Silone



Edificio a schiera da via Silone con parcheggi

SERVIZI

- palazzetto dello sport
- verde attrezzato
- scuola elementare
- centro commerciale
- farmacie
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 1000
- autostrada distante 2000
- ferrovia distante 2000
- porto distante 3000



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio ha una struttura in c.a. con solai in latero-cemento. Esternamente le pareti sono a mattoncini a facciavista con ringhiere in ferro battuto di colore grigio come le recinzioni ed i cancelli. Le finestre sono in legno con persiane in alluminio di colore verde. I pavimenti dei P1-2 sono in gres porcellanato di colore nocciola. I bagni hanno un rivestimento in monocottura.

L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia a metano e radiatori in alluminio. E' presente la predisposizione di un impianto di aspirazione collegato al garage.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> finestre e porte interne realizzati in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in si	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in mattoni a faccia vista	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres porcellanato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in monocottura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interne ed esterne con rivestimento in gres porcellanato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Cucina-pranzo P2



Lavanderia P2





Balcone P2



Balcone con caldaia P1



Bagno P2



Finestra in legno

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*

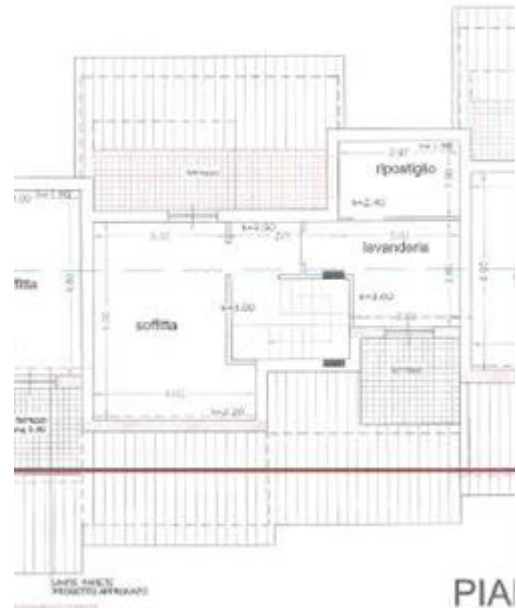
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione P1	90,52	x	100 %	=	90,52
Soffitta P2	48,70	x	80 %	=	38,96
Balconi P1-2	37,80	x	33,34 %	=	12,60
corte pertinenziale	18,00	x	10 %	=	1,80



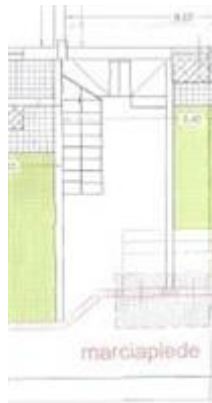
Totale:	195,02	143,88
----------------	---------------	---------------



Planimetria P1 approvata nel 2004

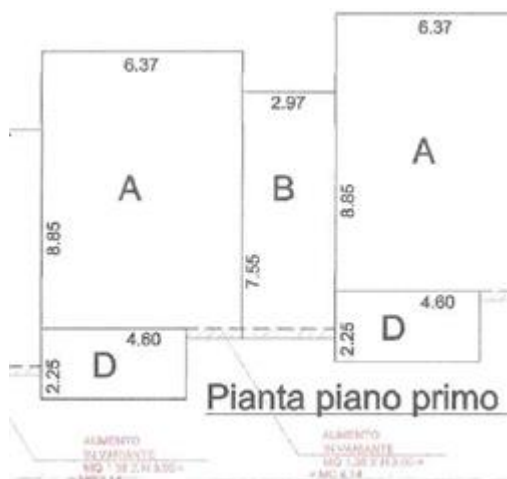


Planimetria P2 approvata nel 2004



Planimetria PT approvata nel 2004





Calcolo superficie P1 approvata nel 2004



Calcolo superficie P2 approvata nel 2004

ACCESSORI:

box singolo, composto da Cantina e Garage.
 Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 478 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA IGNAZIO SILONE n. 95, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 07/05/2004 Pratica n. AP0070256 in atti dal 07/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2323.1/2004)
 Coerenze: Il sub 5 confina ad est con area di manovra comune sub 14, a nord con sub 25-24 altra proprietà, a sud con sub 19 altra proprietà, ad ovest con sub 23 corte stessa proprietà.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina e Garage	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	45,00				22,50





Ingresso scala PT-PSI dalla corte esclusiva del PT al sub 5



Cantina



Garage



Infiltrazioni





Accesso allo spazio di manovra comune ed ai garage



Planimetria PS1 progetto approvato nel 2004

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: 18/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale in vendita al P1, con n. 1 bagno

Indirizzo: Strada Cascinare

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.098,90 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.043,96 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/01/2024

Descrizione: Appartamento in vendita a Cascinare, PT, n. 1 bagno, edificato nel 2007100

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.402,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 122.550,00 pari a 1.332,07 Euro/mq

Distanza: 100.00 m



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/01/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in vendita a Cascinare, pari al nuovo, n. 1 bagno, con ascensore

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 137.000,00 pari a 1.427,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 130.150,00 pari a 1.355,73 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (18/01/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona E1/Suburbana/CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

BORSINO IMMOBILIARE (18/01/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale con stato di conservazione normale, in vendita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona E1/Suburbana/CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI

Offerta: Abitazioni civili in normale stato conservativo IN FASCIA MEDIA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 817,00

Valore massimo: 1.147,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

sub 23 :

1. Abitazione P1: 90,52 mq x 1.169,43 €/mq = 105.856,80 €
2. Soffitta P2: 48,70 mq x 935,544 €/mq = 45.560,99 €
3. Balconi P1-2: 37,80 mq x 389,888 €/mq = 14.737,76 €
4. Corte PT: 18,00 mq x 116,943 €/mq = 2.104,97 €

168.260,00 €

sub 5 :

1. Cantina e Garage PS1: 45,00 mq x 584,715 €/mq = **26.312,00 €**

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO = 194.572,00 €

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	-------	---------------	---------------	---------------



Prezzo	-	95.000,00	122.550,00	130.150,00
Consistenza	166,38	91,00	92,00	96,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.098,90	1.402,17	1.427,08
Livello piano	7,00	7,00	9,00	8,00
Manutenzione	8,00	6,00	8,00	9,00
Servizi igienici	7,00	5,00	5,00	6,00
Qualità	8,00	6,00	8,00	9,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	79,17	102,13	108,46
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.043,96	1.043,96	1.043,96
Livello piano	2 %	1.900,00	2.451,00	2.603,00
Manutenzione	2 %	1.900,00	2.451,00	2.603,00
Servizi igienici	2 %	1.900,00	2.451,00	2.603,00
Qualità	2 %	1.900,00	2.451,00	2.603,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		95.000,00	122.550,00	130.150,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		78.693,41	77.649,45	73.473,63
Livello piano		0,00	-4.902,00	-2.603,00
Manutenzione		3.800,00	0,00	-2.603,00
Servizi igienici		3.800,00	4.902,00	2.603,00
Qualità		3.800,00	0,00	-2.603,00
Prezzo corretto		185.093,41	200.199,45	198.417,63

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **194.570,16**

Divergenza: 7,55% < **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:	143,88	x	1.169,43	=	168.257,59
Valore superficie accessori:	22,50	x	1.169,43	=	26.312,18
					194.569,77



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.569,77****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.262,75****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 E1/Suburbana/CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI nel Comune di SANT'ELPIDIO A MARE Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione.

2 - Borsino Immobiliare Zona E1/Suburbana/CASSETTE D'ETE - CASCINARE E DINTORNI nel Comune di SANT'ELPIDIO A MARE

Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione.

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno e Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune, osservatori del mercato immobiliare Geopoi e 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	villetta a schiera centrale	143,88	22,50	194.569,77	155.262,75



	194.569,77 €	155.262,75 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.462,75**

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: **€. 151.462,75**

data 18/01/2024

il tecnico incaricato
Laura Cognigni

