



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 240/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
DOBANK S.P.A. (MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Giorgia Cecchini

CUSTODE:  
Marche Servizi Giudiziari S.r.rl.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/08/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ESTER MARIA RUTILI**

CF:RTLSRM72D50D542W  
con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5  
telefono: 0734224751  
email: studiorutili@gmail.com  
PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 240/2013

# LOTTO 1

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

**A** **laboratorio artigianale** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Milano 56, della superficie commerciale di **172,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato, edificato nei primi anni '70 ed ampliato negli anni '80, a ridosso della ferrovia in zona semicentrale Sud di Porto Sant'Elpidio ed a circa 3 minuti di auto dal casello autostradale.

L'edificio a destinazione residenziale con il piano terra destinazione laboratorio/garage si sviluppa su 3 piani fuori terra ed ha struttura in cemento armato, pareti esterne intonacate e tinteggiate e presenta una corte in comune con l'edificio adiacente lato Nord delimitata da recinzione metallica con cancello carrabile.

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento (sub 2 laboratorio e sub 1 garage) sono tra loro comunicanti, e poste al Piano Terra dell'edificio, il garage ha accesso dalla via pubblica (via Milano) mentre il laboratorio presenta due accessi, un ingresso da una corte ad uso esclusivo ed uno da una corte comune con la proprietà confinante sul lato Nord, l'altezza interna dei vani è di m 2,78.

L'unità immobiliare sub 2 (laboratorio) comunica tramite una porta con il pianerottolo di ingresso (identificato al sub 8 - bene comune non censibile ai sub 2, 5 e 6) che si configura come un ingresso al laboratorio.

Nel sottoscala è stato ricavato un piccolissimo ripostiglio la cui porta di ingresso non è riportata nella planimetria catastale.

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

- foglio 24 particella 232 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 116 mq, rendita 431,34 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 56, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 24/04/2001 n. 1551.1/2001 (protocollo n. 66705) diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: Frizzi, Agostini, stessa ditta nonché ad ovest con Ferrovie ed est con via pubblica
- foglio 24 particella 232 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 86/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa ditta, via pubblica ad est  
nelle visure catastali è riportato il numero civico 86/A anziché 56

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>172,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 111.402,74</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 111.100,00</b>

trova:

Data della valutazione:

**20/08/2021**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2018, con scadenza il 30/08/2024, registrato il 04/09/2018 a Agenzia delle Entrate ai nn. 2647-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6000.

Nel contratto di locazione di immobile ad uso laboratorio e pertinenza, viene riportato un numero errato della particella catastale (121 anzichè 232) ma risultano esatti tutti gli altri dati: foglio, subalterni, rendita catastale nonchè toponomastica.

Il subentro di una nuova Ditta locataria è avvenuto in data 06/07/2021, registrato all'Agenzia delle Entrate con il N. 53879.

#### **CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si è proceduto col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, con i relativi adeguamenti in base alle caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla data della stipula del contratto di locazione (**Anno 2018 - Semestre 2**) è emerso che per i laboratori con stato conservativo normale i valori locativi sono: Min 3.6 - Max 5.2, €/mq x mese riferiti alla Superficie Lorda.

Per il calcolo del canone di locazione degli immobili in oggetto occorre considerare lo stato di conservazione dello stesso che risulta molto degradato, pertanto si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 10% del valore minimo.

Canone di locazione annuo da valore di mercato al momento al 2018: mq 172,60 x €3,60 x 0.90 x 12 = 6.710,68 €

Canone di locazione da contratto: 6.000,00 €annui.

Risulta una differenza tra i canoni pari a 710,68 €annui.

### **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 22/10/2007 a firma di Notaio Rossi di Porto Sant'Elpidio ai nn.

213662/28086 di repertorio, iscritta il 24/10/2007 a Fermo ai nn. 2682/11320, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo di originari 120.000,00 €

Importo ipoteca: 240.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a su immobili al Foglio 24 particella 232 sub 1 e sub 2

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/01/2013 ai nn. 34/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 160.000,00 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/10/2013 ai nn. 1013/6904, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 20.000,00 €

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2013 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 2433/2013 di repertorio, trascritta il 06/03/2014 a Fermo ai nn. 1254/1699, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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:

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/1994), con atto stipulato il 11/04/1994 a firma di Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio ai nn. 60636/5104 di repertorio, trascritto il 11/05/1994 a Fermo ai nn. 1911/2552

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di denuncia di successione (dal 10/05/1968 fino al 11/04/1994), trascritto il 10/05/1968 a Fermo ai nn. 1607/2469

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 3147, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modificare il prospetto est di un edificio, rilasciata il 30/11/1972 con il n. Prot. 2428 di protocollo

Licenza per esecuzione lavori edili N. **3633**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modificare prospetti di un edificio , rilasciata il 15/07/1974 con il n. Prot. 7633 di protocollo

Concessione Edilizia N. **236**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliare edificio, rilasciata il 20/01/1978 con il n. Prot. 13379 di protocollo

Concessione Edilizia N. **920**, per lavori di sopraelevare il proprio edificio, rilasciata il 04/07/1980 con il n. Prot. 5914 di protocollo

Concessione Edilizia N. **1695**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variazione destinazione uso PT da garage ad ufficio e modifiche di prospetto, rilasciata il 02/04/1983 con il n. Prot.10247 di protocollo

Concessione Edilizia N. **4136**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica edificio, rilasciata il 13/10/1995 con il n. Prot. 7474 di protocollo, agibilità del 15/03/1996 con il n. Prot. 5163 di protocollo

Sanatoria legge N. 47/85 N. **5225**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Lievi difformità, presentata il 29/03/1986 con il n. 5228 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 36 NTA - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Vincolo rispetto ferroviario

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Da colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Sant'Elpidio, la definizione della domanda di condono Posizione N. 1022 Prot. 5228 del 29/03/1986 è subordinata al parere delle Ferrovie dello Stato. In merito ai costi per la definizione, l'oblazione risulta essere già stata versata, mancherebbero gli oneri concessori che ammontano a 1,78 €/mq per la superficie dichiarata dell'ampliamento ovest più eventuali conguagli.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri : €200,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

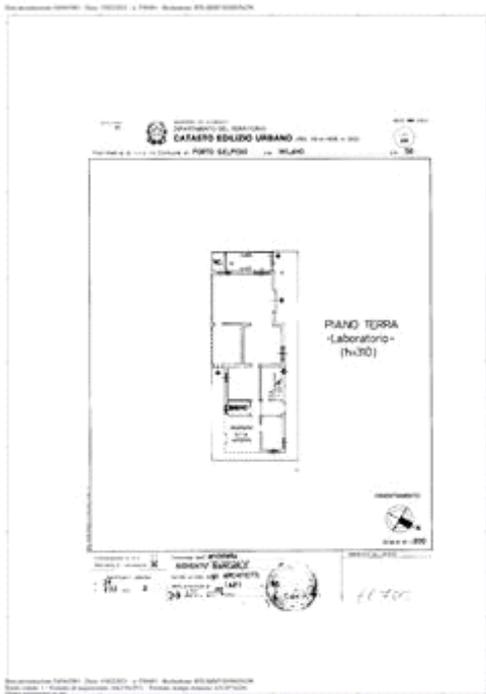
Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un tramezzo in cartongesso sulla particella 232 sub 1 al fine di creare un piccolo disimpegno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione della tramezzatura per ripristinare lo stato legittimato

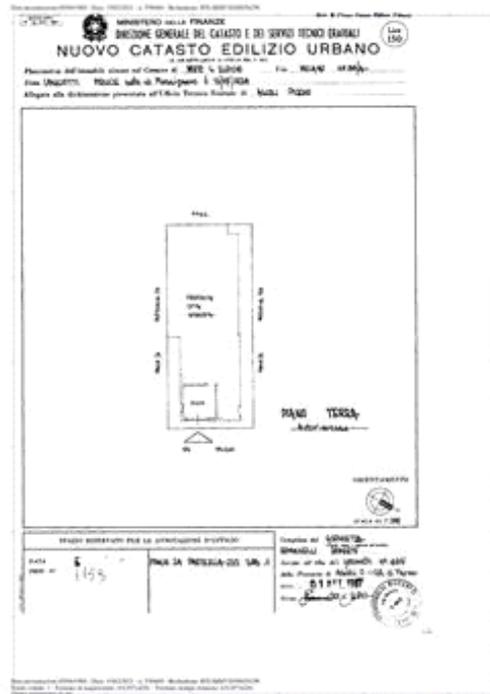
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri per la demolizione della tramezzatura, lavori edili e trasporto a discarica materiali di risulta: €270,00



Planimetria catastale Fg 24 Part 232 sub 2



Planimetria catastale Fg 24 Part 232 sub 1

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dell'attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione certificato prestazione energetica : €300,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA MILANO 56

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a PORTO SANTELPIDIO Via Milano 56, della superficie commerciale di **172,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato, edificato nei primi anni '70 ed ampliato negli anni '80, a ridosso della ferrovia in zona semicentrale Sud di Porto Sant'Elpidio ed a circa 3 minuti di auto dal casello autostradale.

L'edificio a destinazione residenziale con il piano terra destinazione laboratorio/garage si sviluppa su 3 piani fuori terra ed ha struttura in cemento armato, pareti esterne intonacate e tinteggiate e presenta una corte in comune con l'edificio adiacente lato Nord delimitata da recinzione metallica con cancello carrabile.

Le due unità immobiliari oggetto di pignoramento (sub 2 laboratorio e sub 1 garage) sono tra loro comunicanti, e poste al Piano Terra dell'edificio, il garage ha accesso dalla via pubblica (via Milano) mentre il laboratorio presenta due accessi, un ingresso da una corte ad uso esclusivo ed uno da una corte comune con la proprietà confinante sul lato Nord, l'altezza interna dei vani è di m 2,78.

L'unità immobiliare sub 2 (laboratorio) comunica tramite una porta con il pianerottolo di ingresso (identificato al sub 8 - bene comune non censibile ai sub 2, 5 e 6) che si configura come un ingresso al laboratorio.

Nel sottoscala è stato ricavato un piccolissimo ripostiglio la cui porta di ingresso non è riportata nella planimetria catastale.

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

- foglio 24 particella 232 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 116 mq, rendita 431,34 Euro, indirizzo catastale: Via Milano, 56, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 24/04/2001 n. 1551.1/2001 (protocollo n. 66705) diversa distribuzione spazi interni  
Coerenze: Frizzi, Agostini, stessa ditta nonché ad ovest con Ferrovie ed est con via pubblica
- foglio 24 particella 232 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Milano 86/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Stessa ditta, via pubblica ad est  
nelle visure catastali è riportato il numero civico 86/A anziché 56



*Sub 2 - Ingresso su corte comune lato Nord*



*Copertura veranda oggetto di domanda di condono*



Sub 2



Sub 2



Sub 2



Sub 1 - Ingresso Via Milano

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è composto da un grande vano laboratorio, altri tre vani ed un bagno corredato da vasca. E' presente un secondo bagno comunicante con il laboratorio e facente parte della veranda chiusa oggetto di domanda di condono.

Comunicante con il laboratorio (sub 2) è il garage (sub 1) nel quale è stata realizzata una tramezzatura, non riportata nella planimetria catastale, al fine di creare un ingresso separato e poter utilizzare singolarmente le due stanze, altrimenti comunicanti. Tale tramezzatura non essendo conforme sia urbanisticamente che catastalmente dovrà essere rimossa al fine di ripristinare lo stato legittimo.

Sono presenti l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e radiatori, l'impianto elettrico autonomo mentre l'impianto idrico non risulta essere autonomo bensì collegato alle unità immobiliari dei piani superiori e gli affittuari corrispondono un importo forfettario in presunzione dei consumi. Tutti gli impianti risultano in stato di degrado e bisognosi di revisione.

Entrambi gli immobili sono affittati e sono ingombri di materiale, si trovano in condizioni di degrado, con vistose tracce di umidità e muffa sulle pareti, mancano di qualsiasi minima manutenzione ordinaria, presentano parti impiantistiche a vista e non a norma.



*Sub 1 - locale garage*



*Bagno realizzato in una porzione del vano oggetto di domanda di condono*



*Sub 2 - bagno*



*Sub 2*



*Sub 2*



*Vano sottoscala*

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	140,70	x	100 %	=	140,70
Autorimessa	15,60	x	100 %	=	15,60
Veranda da condonare	16,30	x	100 %	=	16,30
<b>Totale:</b>	<b>172,60</b>				<b>172,60</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Laboratori - Zona D1 - Fascia di territorio attorno al capoluogo

Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 730,00

Note: Autorimesse - Zona D1 - Fascia di territorio attorno al capoluogo

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico - comparativo ed i valori di mercato scaturiscono dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile lorda.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale (coefficienti di differenziazione) riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, vicinanza di servizi essenziali, presenza di spazi pubblici, orientamento, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato.

Pertanto valutate le caratteristiche intrinseche, attualmente in condizione di semi degrado, si ritiene di poter adottare un valore unitario pari ad €670,00 al mq di superficie lorda commerciale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,60 x 670,00 = **115.642,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.642,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 115.642,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio,

osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

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	laboratorio artigianale	172,60	0,00	115.642,00	115.642,00
				<b>115.642,00 €</b>	<b>115.642,00 €</b>

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€ 3.469,26**  
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 770,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.402,74**

**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: **€ 300,00**  
 Riduzione per arrotondamento: **€ 2,74**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 240/2013

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 34, della superficie commerciale di **112,70** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili fanno parte di un edificio risalente ai primi anni '90, denominato Condominio "Romaedil" che si trova in prossimità della linea ferroviaria lato monte, nella zona nord di Porto Sant'Elpidio ed inserito in un contesto residenziale molto tranquillo seppur altamente abitativo, sviluppa 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostrada ove sono posizionati singoli box auto.

L'edificio di cui fanno parte le unità ha struttura portante in cemento armato, esternamente la facciata è a faccia vista con balconi, aventi parapetti e sotto balconi di cemento a vista non intonacati nè tinteggiati. Infissi in legno con serrandine colore marrone. Recinzione con muretto in c.a e ringhiera in ferro, color grigio, con cancelli carrabili e pedonali.

L'appartamento si trova al Piano Primo (lato sud) al quale si accede tramite la scala condominiale o dall'ascensore e non risulta comodamente divisibile per la materiale separazione della quota, pertanto è da considerare come unico lotto insieme al garage di pertinenza.

Completa il lotto una corte esclusiva (sub 9) all'unità abitativa (sub 10) insistente nell'area di pertinenza del condominio a ridosso della ferrovia, avente conformazione rettangolare con orografia pianeggiante e ben soleggiata posizionata nel lato Sud del lotto ed avente una superficie di circa 75.0 mq, utilizzata come orto/giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 562 sub. 9-10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria, 32, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico del 09/12/1993 voltura n 257.1/1994 in atti dal 06/05/1994 rep. n. 55984 Notaio Rossi Porto Sant'Elpidio Compravendita  
Coerenze: Bravetti, parti comuni condominiali  
utilità comuni Fg 4 part 562 sub 1

**B** box singolo a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 34, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il box è un locale ad uso garage posizionato al piano interrato primo sottostrada, al quale si può accedere con l'auto tramite due rampe e comunica con gli appartamenti attraverso un corridoio condominiale in cui è posizionata la scala e l'ascensore.

Il garage si presenta allo stato semigrezzo con pareti in cemento a vista e pavimento al battuto di cemento, avente un'altezza interna di 2.37 cm, è presente un sufficiente impianto di illuminazione ed una serranda metallica basculante ad apertura manuale, ha una piccolissima finestra all'angolo opposto alla serranda d'ingresso. Le dimensioni del vano non sono ottimali, permettendo esclusivamente il rimessaggio di una piccola utilitaria.

La corte ad uso esclusivo, che completa il lotto, è mantenuta in discrete condizioni ed utilizzata come piccolo orto e giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 562 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria, 32 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1993 Voltura in atti dal 06/05/1994 Repertorio n.: 55984 Rogante: NOTAIO ROSSI Sede: PORTO SANT'ELPIDIO Registrazione:

Coerenze: Rucconi, Smerilli, Bravetti e parti comuni condominiali  
utilità comuni Foglio 4 part 562 sub 1

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,20 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.147,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.845,00
Data della valutazione:	20/08/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

L'immobile è abitato dall'esecutato in qualità di proprietario (per la quota di 1/2) e dalla sua famiglia composta dalla moglie (comproprietaria e coniugata in regime di separazione dei beni) e due figli. Tutti i componenti della famiglia risultano residenti nell'immobile come da certificato di Stato di Famiglia.

## 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 **giudiziale** attiva, iscritta il 17/01/2013 ai nn. 34/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 160.000,00 €

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2013 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 2433/2013 di repertorio, trascritta il 06/03/2014 a Fermo ai nn. 1254/1699, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€ 586,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>130.68/1000</b>

Ulteriori avvertenze:

I millesimi condominiali risultano essere rispettivamente:

Appartamento A/2 (Fg 4 Part. 562 Sub 10) pari a 121.70/1000

Garage C/6 (Fg 4 Part. 562 Sub 24) pari a 8.98/1000

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1993), con atto stipulato il 09/12/1993 a firma di Notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio ai nn. 55984/4741 di repertorio, trascritto il 31/12/1993 a Fermo ai nn. 5691/7827.

Il titolo è riferito solamente a immobili censiti al NCEU al Foglio 4 Particella 562 sub 24 e sub 9-10 (graffati)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruire nuovo edificio civile, rilasciata il 05/06/1991 con il n. Prot. 4436 di protocollo

Voltura a proprio nome della C.E. n. 3022 del 05/06/1991 N. **3166**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 06/02/1992, rilasciata il 06/06/1992 con il n. Prot. 2067 di protocollo

Concessione edilizia N. **3752**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di eseguire lavori di variante in corso d'opera, rilasciata il 23/09/1993 con il n. Prot. 450 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **11257**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera, presentata il 07/07/1993 con il n. Prot. 11257 di protocollo, agibilità del 03/12/1993 con il n. Prot. 16926/93 di protocollo.

Comunicazione variante in corso d'opera per opere interne ai sensi dell'art. 26 legge 47 del 28/02/1985

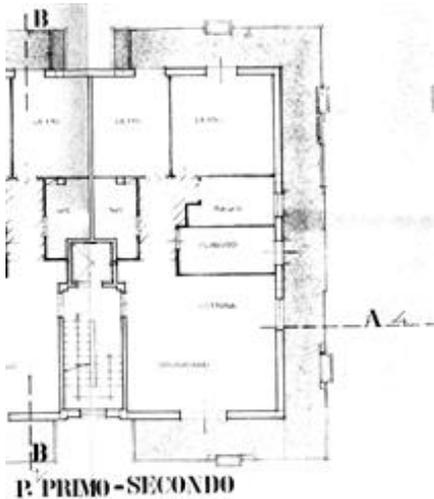
## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR 1 - tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 NTA . L'immobile è ubicato anche in zona di rispetto ferroviario ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. n. 753 del 11 Luglio 1980

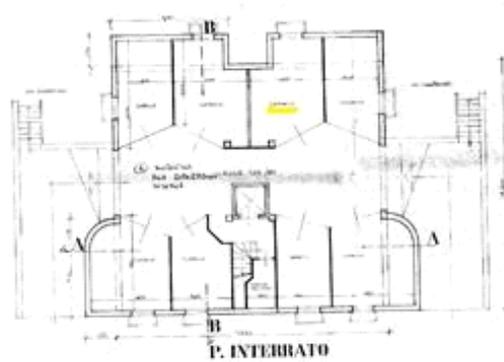
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



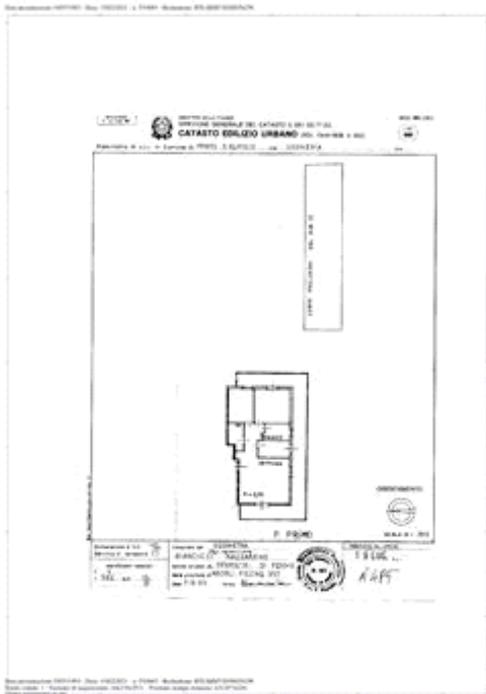
*Planimetria appartamento P1 stato autorizzato*



*Planimetria garage P1 stato autorizzato*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale Foglio 4 Particella 562 Sub 10/9



Planimetria catastale Foglio 4 Particella 562 Sub 24

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione certificato prestazione energetica : €300,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA UNGHERIA 34

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANTELPIDIO Via Ungheria 34, della superficie commerciale di **112,70** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili fanno parte di un edificio risalente ai primi anni '90, denominato Condominio "Romaedil" che si trova in prossimità della linea ferroviaria lato monte, nella zona nord di Porto Sant'Elpidio ed inserito in un contesto residenziale molto tranquillo seppur altamente abitativo, sviluppa 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato sottostrada ove sono posizionati singoli box auto.

L'edificio di cui fanno parte le unità ha struttura portante in cemento armato, esternamente la facciata è a faccia vista con balconi, aventi parapetti e sotto balconi di cemento a vista non intonacati nè tinteggiati. Infissi in legno con serrandine colore marrone. Recinzione con muretto in c.a e ringhiera in ferro, color grigio, con cancelli carrabili e pedonali.

L'appartamento si trova al Piano Primo (lato sud) al quale si accede tramite la scala condominiale o dall'ascensore e non risulta comodamente divisibile per la materiale separazione della quota, pertanto è da considerare come unico lotto insieme al garage di pertinenza.

Completa il lotto una corte esclusiva (sub 9) all'unità abitativa (sub 10) insistente nell'area di pertinenza del condominio a ridosso della ferrovia, avente conformazione rettangolare con orografia pianeggiante e ben soleggiata posizionata nel lato Sud del lotto ed avente una superficie di circa 75.0 mq, utilizzata come orto/giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 562 sub. 9-10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria, 32, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico del 09/12/1993 voltura n 257.1/1994 in atti dal 06/05/1994 rep. n. 55984 Notaio Rossi Porto Sant'Elpidio Compravendita  
Coerenze: Bravetti, parti comuni condominiali  
utilità comuni Fg 4 part 562 sub 1





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone di grande vano ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto di cui una matrimoniale, due bagni (uno corredato da vasca altro da doccia) ed una stanza pluriuso, l'intero piano ha un'altezza interna pari a 2.68 cm; è presente un balcone avente una larghezza di 1.70 m che costeggia tutti e tre i lati dell'appartamento, pavimentato con piastrelle e con parapetti in cemento a vista.

Sono presenti pavimentazione in piastrelle in gres su zona giorno e notte. Rivestimenti di bagni ed angolo cottura in ceramica. Intonaco e tinteggiatura alle pareti e soffitti. Finestre in legno con doppio vetro e persiane, porte interne in legno.

L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici a norma, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e bagni completi di tutti gli accessori igienici.

L'appartamento presenta buone finiture ed è tenuto in stato di ottima manutenzione.

L'unità immobiliare con destinazione garage (sub 24) si trova al Piano Interrato ed è raggiungibile sia esternamente, tramite due rampe carrabili dalla corte esterna, nonchè dall'interno attraverso la scala o ascensore e corridoio condominiale.

**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	96,20	x	100 %	=	96,20
balconi	51,00	x	25 %	=	12,75
corte esclusiva (sub 9)	75,00	x	5 %	=	3,75
<b>Totale:</b>	<b>222,20</b>				<b>112,70</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Abitazioni civili normali - Zona B1 - Capoluogo e fascia litoranea

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie commerciale in metri quadri e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio sono riferite alla relativa zona omogenea o, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e allo stato conservativo "normale".

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell'immobile è il prodotto di tre elementi:

$$VR = SC \times VU \times CM$$

VR\_ valore reale dell'immobile espresso in € SC\_ sommatoria della superficie commerciale in mq,

VU\_ valore unitario commerciale espresso in €/mq, CM\_ coefficiente di merito dell'immobile in %.

Partendo dal valore OMI massimo riferito alle abitazioni civili normali (1.600,00 €), riferito al 2° semestre 2020 e ottenendo un valore CM pari -19.9% (Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, per il

calcolo del coefficiente di merito degli immobili: -0.3 per fattori posizionali, -20.4 per caratteristiche intrinseche dell'edificio, +0.8 per caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare) si ottiene il seguente VR = 1281,00 €/mq.

C'è da evidenziare che negli ultimi anni le condizioni economiche e di mercato hanno portato ad una drastica riduzione delle compravendite e del mercato immobiliare specialmente per quello residenziale.

In base al procedimento di stima adottato ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo stimare come valore il prezzo di Euro 1250,00 al mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,70 x 1.250,00 = **140.875,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 140.875,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.437,50**

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA UNGHERIA 34

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ungheria 34, della superficie commerciale di **23,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il box è un locale ad uso garage posizionato al piano interrato primo sottostrada, al quale si può accedere con l'auto tramite due rampe e comunica con gli appartamenti attraverso un corridoio condominiale in cui è posizionata la scala e l'ascensore.

Il garage si presenta allo stato semigrezzo con pareti in cemento a vista e pavimento al battuto di cemento, avente un'altezza interna di 2.37 cm, è presente un sufficiente impianto di illuminazione ed una serranda metallica basculante ad apertura manuale, ha una piccolissima finestra all'angolo opposto alla serranda d'ingresso. Le dimensioni del vano non sono ottimali, permettendo esclusivamente il rimessaggio di una piccola utilitaria.

La corte ad uso esclusivo, che completa il lotto, è mantenuta in discrete condizioni ed utilizzata come piccolo orto e giardino.

#### Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 562 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via Ungheria, 32 , piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/12/1993 Voltura in atti dal 06/05/1994 Repertorio n.: 55984 Rogante: NOTAIO ROSSI Sede: PORTO SANT'ELPIDIO Registrazione:  
Coerenze: Rucconi, Smerilli, Bravetti e parti comuni condominiali  
utilità comuni Foglio 4 part 562 sub 1



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Garage	23,50	x	100 %	=	23,50
<b>Totale:</b>	<b>23,50</b>				<b>23,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2

Valore minimo: 790,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Box - Zona B1 - Capoluogo e fascia litoranea

Agenzia delle Entrate - Anno 2020 Semestre 2

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 850,00

Note: Autorimessa - Zona B1 - Capoluogo e fascia litoranea

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,50 x 625,00 = **14.687,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.687,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.343,75**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate

## 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	112,70	0,00	140.875,00	70.437,50
B	box singolo	23,50	0,00	14.687,50	7.343,75
				<b>155.562,50 €</b>	<b>77.781,25 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Gli immobili del Lotto in oggetto non possono essere comodamente divisibili in porzioni di valore simile per ciascun proprietario pertanto non è possibile la separazione in natura della quota in titolarità dell'esecutato.

Riduzione del <b>3%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 2.333,44</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 75.147,81</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 300,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 2,81</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 74.845,00</b>

data 20/08/2021

il tecnico incaricato  
ESTER MARIA RUTILI