

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO

Provincia di FERMO

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI
MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI
DALLA SOCIETA' FOLOSCHI INFISSI SRL E
BANCA DELLE MARCHE NEI CONFRONTI DEL
DEBITORE DATO OSCURATO di PORTO S.
ELPIDIO (FM)**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 167/2011 R.G.



Edificio sito in via Raccordo Villa Bonafede , 1 - PORTO S. ELPIDIO

Il Tecnico
Ing. Solio Ruggieri

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653

e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI DA FOLUSCHI INFISSI srl e BANCA DELLE MARCHE NEI CONFRONTI DEL DEBITORE DATO OSCURATO DI PORTO SANT' ELPIDIO (FM)

--- 000 O 000 ---

Premessa : Il sottoscritto Ing. Solio Ruggieri, iscritto regolarmente all'Albo professionale presso l'Ordine degli ingegneri della Provincia di Fermo al numero A044, residente in Porto S. Elpidio , domiciliato presso lo Studio Tecnico Associato di Progettazione avente sede in Largo della Resistenza 3b/7 a Porto Sant' Elpidio, veniva incaricato dal Giudice Esecutore , Dott. Francesco Ferretti del Tribunale di Fermo, di redigere una perizia di stima sul valore di mercato dei beni immobiliari pignorati da FOLUSCHI INFISSI srl e BANCA DELLE MARCHE nei confronti del debitore DATO OSCURATO in via Raccordo Villa Bonafede , 1 nel Comune di Porto Sant'Elpidio.

Per assolvere al proprio mandato lo scrivente si è recato sul posto di cui in parola, ha proceduto ad un attento esame dell'immobile ed ha scattato delle fotografie significative dello stato attuale; in possesso di tutte le informazioni del caso lo stesso è in grado di relazionare come nella seguente relazione tecnica di stima.

Le finalità della presente stima sono quelle di quantificare il più probabile valore di mercato delle parti dell'immobile di cui trattasi, di proprietà di DATO OSCURATO (usufruttaria) e DATO OSCURATO (nuda proprietà) , avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1 - DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare dove sono stati individuati i beni pignorati da FOLUSCHI INFISSI srl e BANCA DELLE MARCHE nei confronti di DATO OSCURATO, è individuato in via Raccordo Villa Bonafede , n. 1 nel Comune di PORTO S. ELPIDIO .

Gli immobili pignorati sono quattro :

- Appartamento al piano terra, piano primo e secondo destinato a civile abitazione distinto al Foglio 18 particella 2 subalterno 2 ;
- Deposito al piano terra distinto al Foglio 18 particella 2 subalterno 3
- Deposito al piano terra distinto al Foglio 18 particella 2 subalterno 4
- Autorimessa al piano seminterrato distinto al Foglio 18 particella 2 subalterno 5 ;

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



Individuazione aerea dell'immobile.

OMISSIS

Foto satellitare n. 1 – Dislocazione dell'immobile in via Raccordo di Villa Bonafede , 1 dove sono individuati un appartamento su tre livelli, una autorimessa e due accessori per il deposito di proprietà : DATO OSCURATO usufruttaria 1/1
DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 .

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



OMISSIS

Foto satellitare n. 2 – Dislocazione dell'immobile in via Raccordo di Villa Bonafede , 1 dove sono individuati un appartamento su tre livelli, una autorimessa e due accessori per il deposito di proprietà : DATO OSCURATO usufruttaria 1/1
DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 .

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO DATO
OSCURATO** **in via Raccordo**
Bonafede,1 - PORTO S. ELPIDIO (FM)



APPARTAMENTO PIANO TERRA

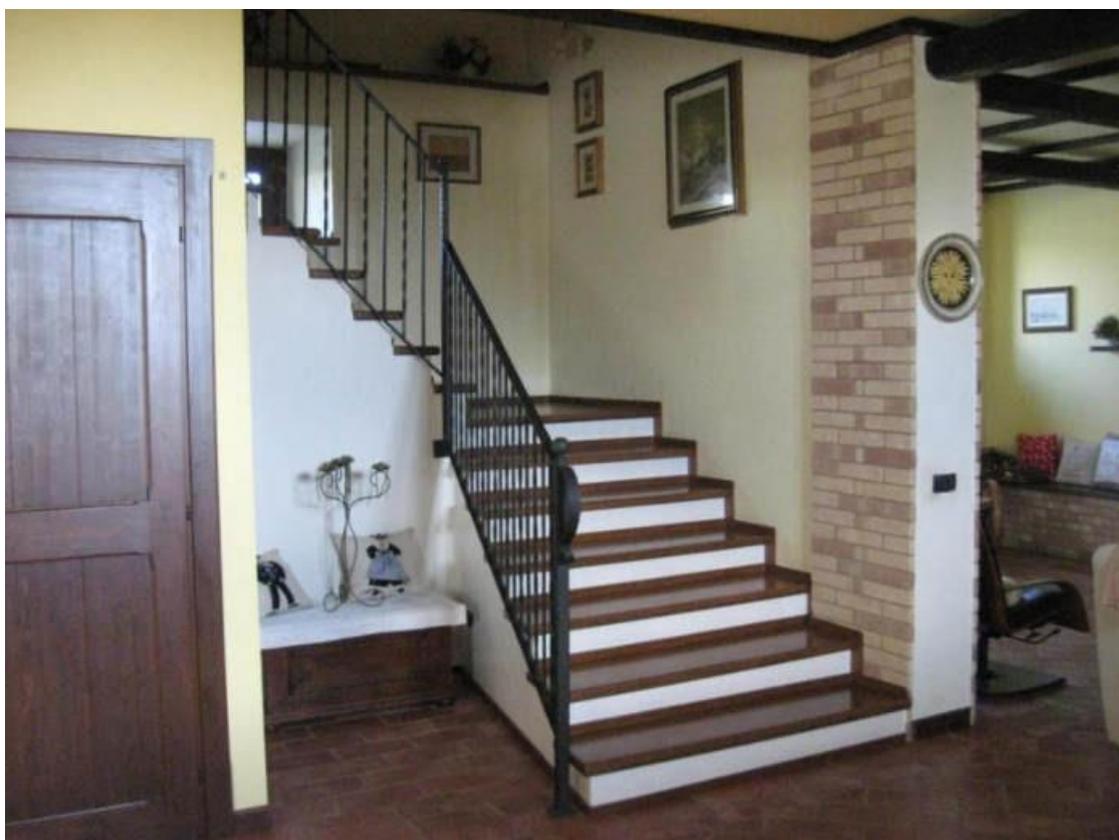


APPARTAMENTO PIANO TERRA





APPARTAMENTO PIANO TERRA



APPARTAMENTO PIANO TERRA





APPARTAMENTO PIANO TERRA



APPARTAMENTO PIANO TERRA





APPARTAMENTO PIANO TERRA



APPARTAMENTO PIANO TERRA





APPARTAMENTO PIANO TERRA



APPARTAMENTO PIANO TERRA





APPARTAMENTO PIANO TERRA



APPARTAMENTO PIANO TERRA





SCALA INTERNA ACCESSO AL PIANO PRIMO



SCALA INTERNA ACCESSO AL PIANO PRIMO





APPARTAMENTO PIANO PRIMO



APPARTAMENTO PIANO PRIMO





APPARTAMENTO PIANO PRIMO

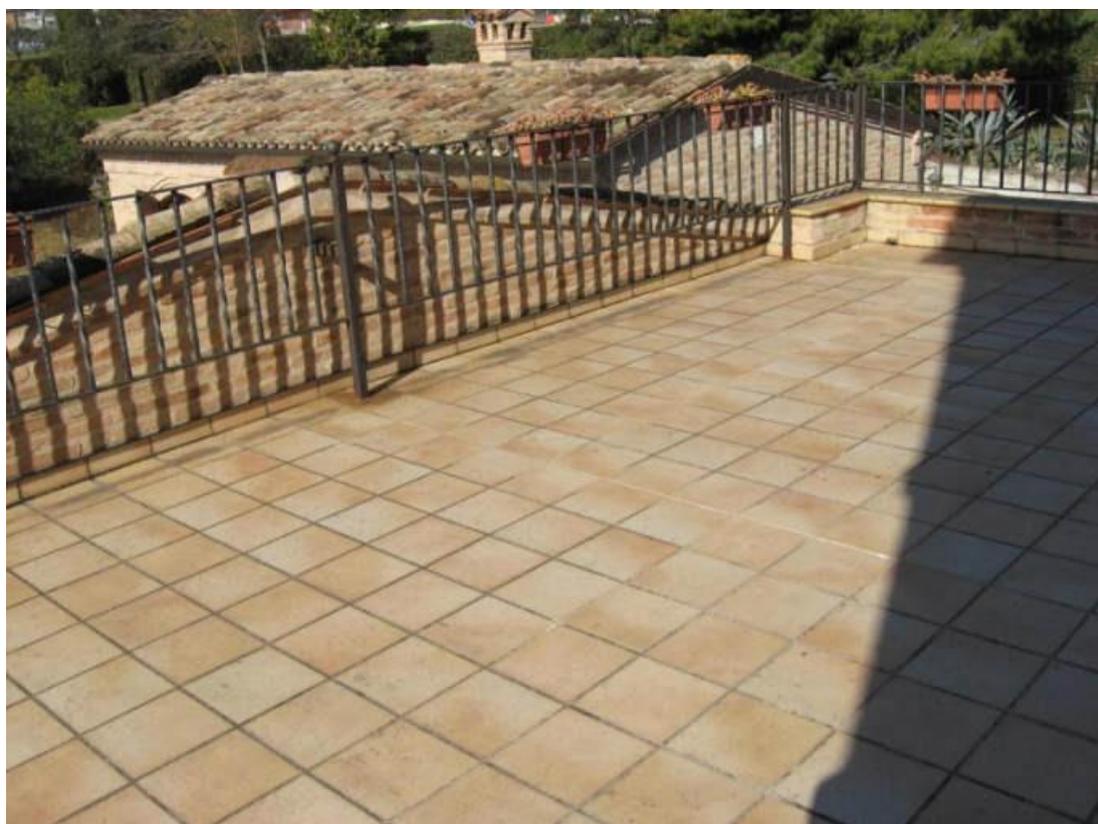


APPARTAMENTO PIANO PRIMO





TERRAZZO PIANO PRIMO



TERRAZZO PIANO PRIMO





SCALA INTERNA PER ACCEDERE AL PIANO SECONDO

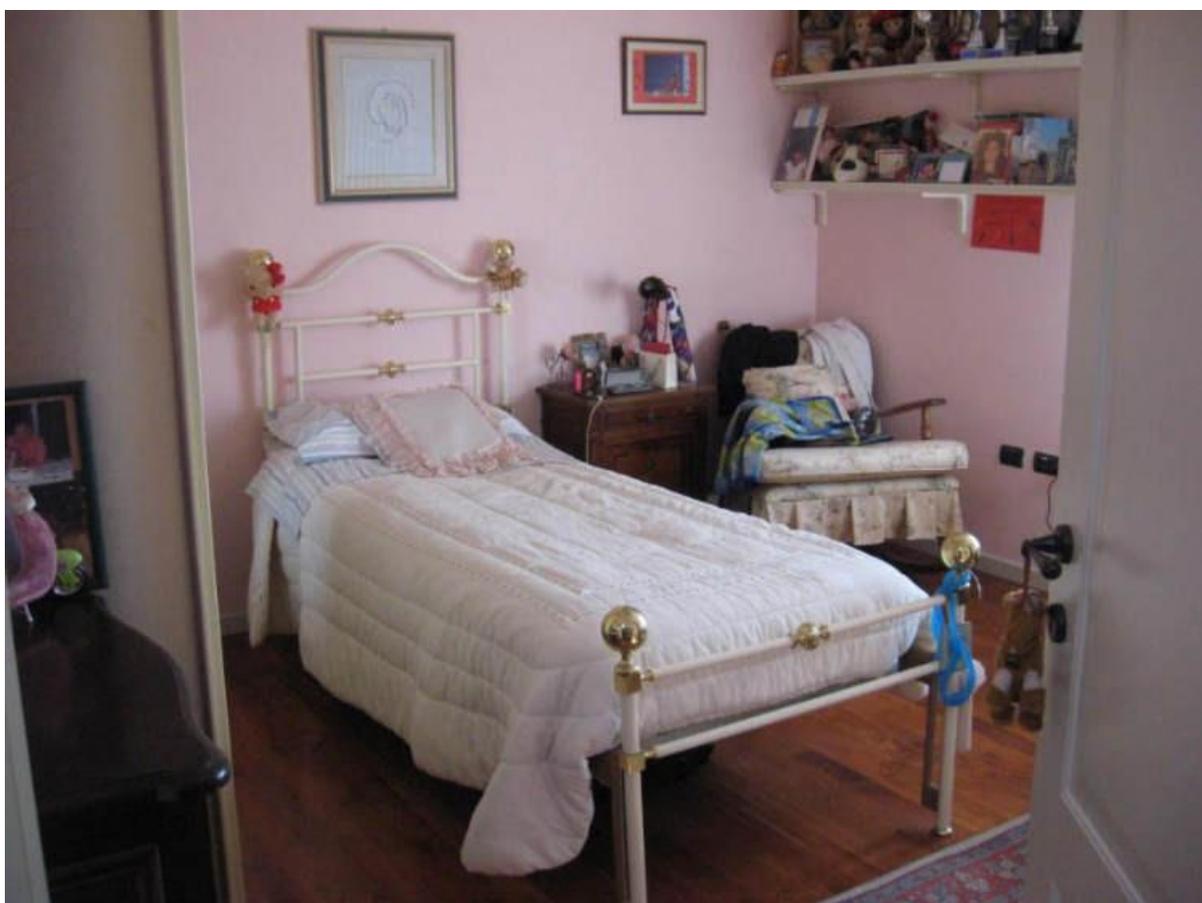


SCALA INTERNA PER ACCEDERE AL PIANO SECONDOPIANO SECONDO





APPARTAMENTO PIANO SECONDO



APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





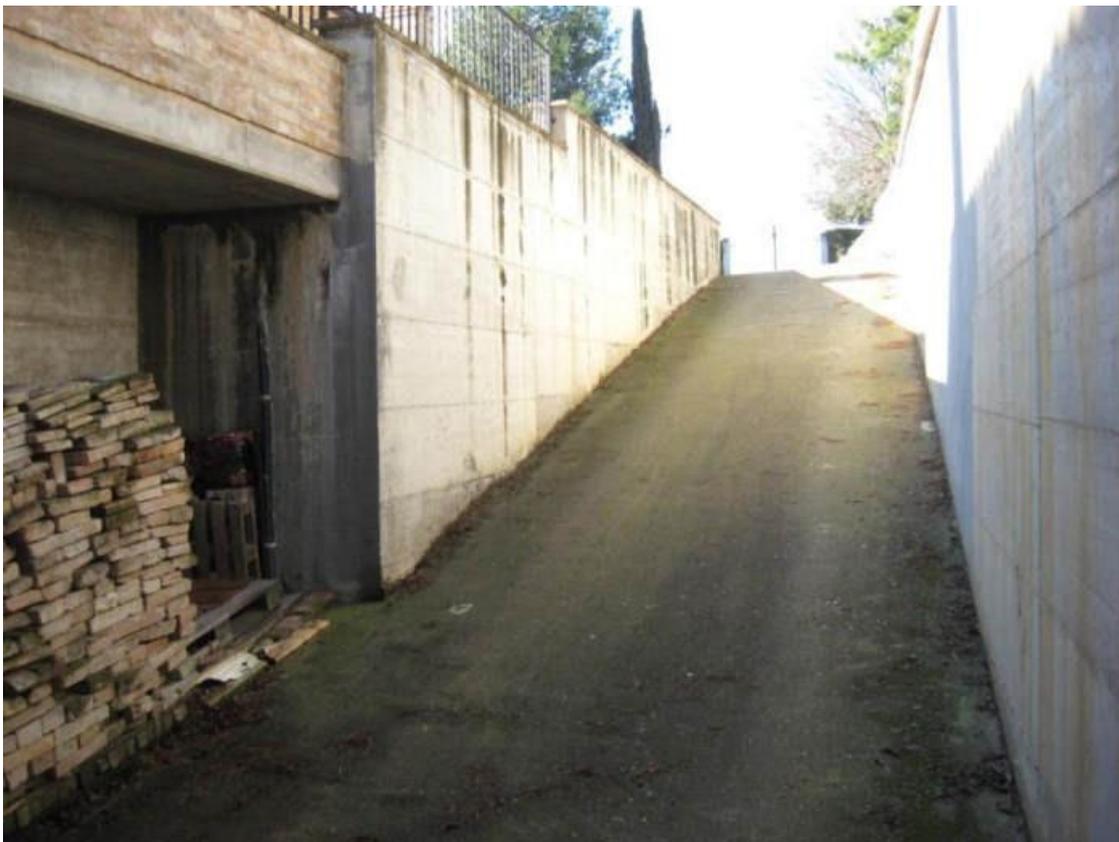
APPARTAMENTO PIANO SECONDO



APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





SCIVOLO PER ACCEDERE ALLA AUTORIMESSA



AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO



AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
 Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
 e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO



CANCELLO CARRABILE PER ACCESSO AUTORIMESSA

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





DEPOSITO AL PIANO TERRA



DEPOSITO AL PIANO TERRA

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





DEPOSITO AL PIANO TERRA



DEPOSITO PIANO TERRA

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com





AREA A VERDE PIANO TERRA



AREA A VERDE PIANO TERRA





PROSPETTO SUD – OVEST



PROSPETTO SUD

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



PERIZIA DI STIMA PER LE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DI DATO OSCURATO

1 - DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare , si compone di tre corpi di fabbrica , due edifici al piano terra destinati a deposito ed un terzo edificio di civile abitazione su quattro livelli : piano interrato destinato ad autorimessa (con vincolo di Destinazione legge 122 – Vedere allegato “ D “) , piano terra, primo e secondo a civile abitazione . L'accesso avviene dalla strada comunale via Raccordo Villa Bonafede, 1 nel Comune di Porto S. Elpidio. La struttura è collocata a ridosso della zona Industriale Sud , con accesso a sedi viarie provinciali e statali.

L'accesso al piano seminterrato destinato ad autorimessa avviene attraverso una rampa con pendenza inferiore al 20% collocata sul lato nord della proprietà. Attraverso una scala interna , dall'autorimessa si accede direttamente al piano terra dell'edificio. I tre piani dell'edificio di civile abitazione risultano accessibili attraverso una scala interna.

Le unità immobiliare soggette a pignoramento risultano :

1 – Piano Terra, piano Primo e secondo : edificio di civile abitazione , distinti nel Comune di Porto S. Elpidio al foglio n. 18 particella 2 subalterno 2 ai signori : DATO OSCURATO - usufrutto 1/1 e DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 :

2 – Piano Terra : edificio destinato a deposito , distinti nel Comune di Porto S. Elpidio al foglio n. 18 particella 2 subalterno 3 ai signori : DATO OSCURATO - usufrutto 1/1 e DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 :

3 – Piano Terra : edificio destinato a deposito , distinti nel Comune di Porto S. Elpidio al foglio n. 18 particella 2 subalterno 4 ai signori : DATO OSCURATO - usufrutto 1/1 e DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 :

4 – Piano Interrato : edificio destinato ad autorimessa , distinti nel Comune di Porto S. Elpidio al foglio n. 18 particella 2 subalterno 5 ai signori : DATO OSCURATO - usufrutto 1/1 e DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 :

2 – TITOLO di PROPRIETA'

Con atto di compravendita di terreno agricolo non soggetto ad IVA ma ad imposta di registro ordinaria redatto dal Notaio Alfonso Rossi di Porto S. Elpidio , in data 15.07.1997

(Vedere allegato “ C “) i signori DATO OSCURATO dichiarando di essere coniugi in separazione di beni ,acquistano il terreno agricolo della superficie di 10.660,00 mq. con sovrastante fabbricato rurale : quanto ai diritti di usufrutto vitalizio alla signora DATO OSCURATO e quanto ai diritti di nuda proprietà a DATO OSCURATO



A seguito della autorizzazione amministrativa del Comune di Porto S. Elpidio veniva rilasciata ai coniugi DATO OSCURATO la Concessione edilizia n. 5177 in data 15.06.1999 (Cedere allegato " A ") e venivano censite le seguenti unità immobiliari soggette a pignoramento :

1 – Piano Terra, piano Primo e secondo : edificio di civile abitazione , distinti nel Comune di Porto S. Elpidio al foglio n. 18 particella 2 subalterno 2 Categoria A7 Classe 3 Consistenza 13,5 vani : DATO OSCURATO - usufrutto 1/1 e DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 :

2 – Piano Terra : edificio destinato a deposito , distinti nel Comune di Porto S. Elpidio al foglio n. 18 particella 2 subalterno 3 Categoria C/2 Classe 4 Consistenza 48 mq. DATO OSCURATO - usufrutto 1/1 e DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 :

3 – Piano Terra : edificio destinato a deposito , distinti nel Comune di Porto S. Elpidio al foglio n. 18 particella 2 subalterno 4 Categoria C/2 Classe 3 12 mq. Consistenza 12,00 mq. : DATO OSCURATO - usufrutto 1/1 e DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 :

5 – Piano Interrato : edificio destinato ad autorimessa , distinti nel Comune di Porto S. Elpidio al foglio n. 18 particella 2 subalterno 5 Categoria c/6 Classe 3 Consistenza 146 mq. : DATO OSCURATO - usufrutto 1/1 e DATO OSCURATO nuda proprietà 1/1 .

3 – REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Il compendio dei fabbricati, è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni amministrative :

1- In data 20.05.199 , al fine del rilascio della Concessione Edilizia n. 5177 del 16.06.1999 L'Amministrazione Comunale richiedeva ai proprietari DATO OSCURATO un atto di Vincolo di Destinazione Legge n. 122. (Vedere allegato " D ") per l'autorimessa da realizzarsi al piano interrato. A pag.2 del citato Vincolo di Destinazione è scritto " *Pertanto glistessi signori DATO OSCURATO si impegnano a non variare la destinazione a parcheggio dei locali destinati a garages, e a non alienarli separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legate da vincolo pertinenziale.*"

2 – Concessione edilizia n. 5177 del 15.06.1996 per la realizzazione di una casa di civile abitazione con tre piani fuori terra , piano interrato e n. 2 accessori (Vedere allegato " A ")

3 – Concessione edilizia n. 1694 del 07.10.1999 per la realizzazione della recinzione perimetrale esterna ai fabbricati. (Vedere allegato " B ")

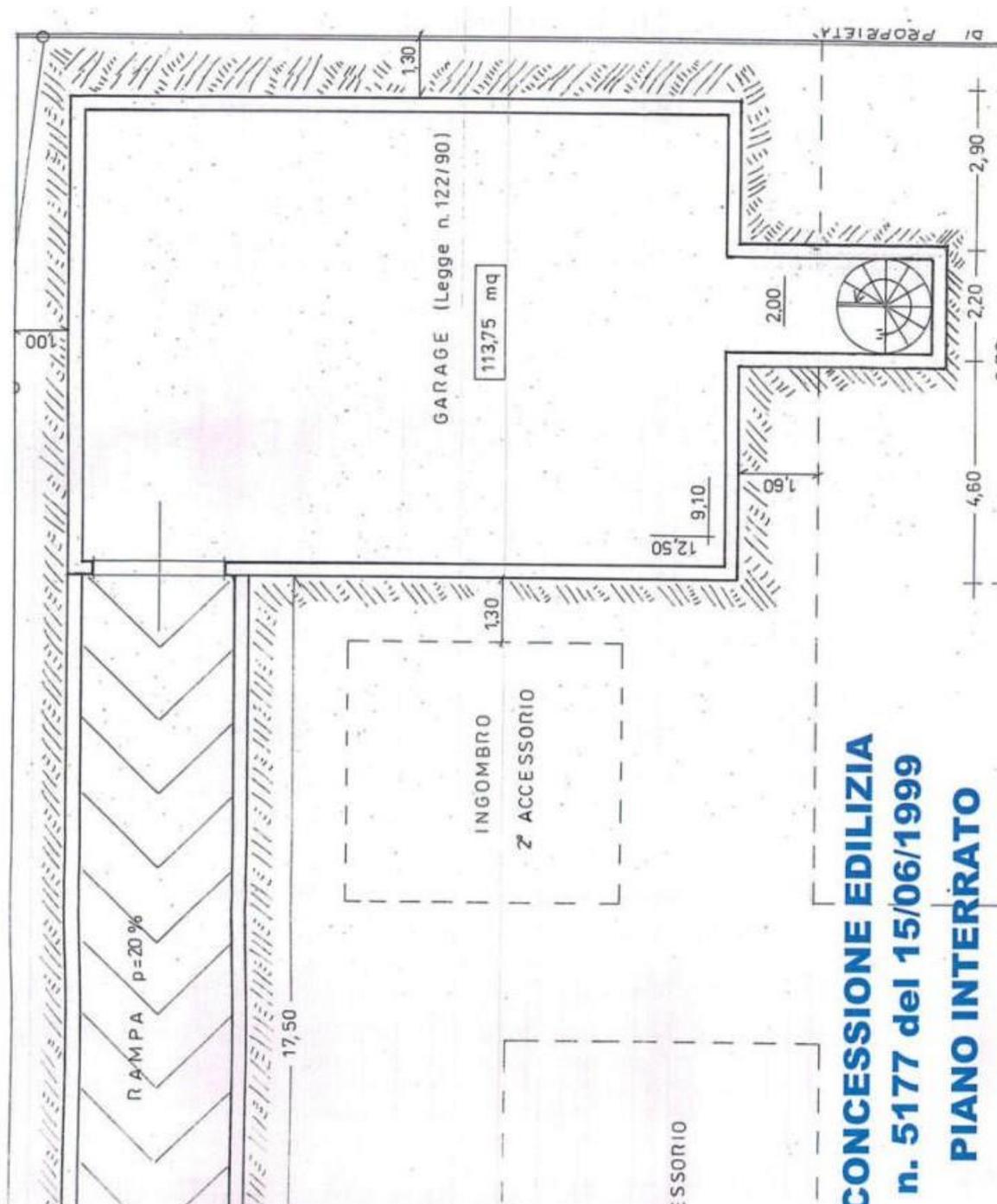


OSSERVAZIONI IN MERITO ELABORATI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.5177 DEL 15.06.99 E RILIEVO EFFETTUATO

PIANO INTERRATO

Analizzando l'elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia n. 5177 del 15.06.1999 e il rilievo effettuato in data 14/03/2019 emergono queste differenze :

1 – Una diversa distribuzione del piano interrato con la creazione di un ulteriore spazio destinato a ripostiglio, con la creazione di una finestra sulla parete sul lato nord, un cavedio coperto e una diversa realizzazione della scala interna per accedere dal piano interrato e piano terra.

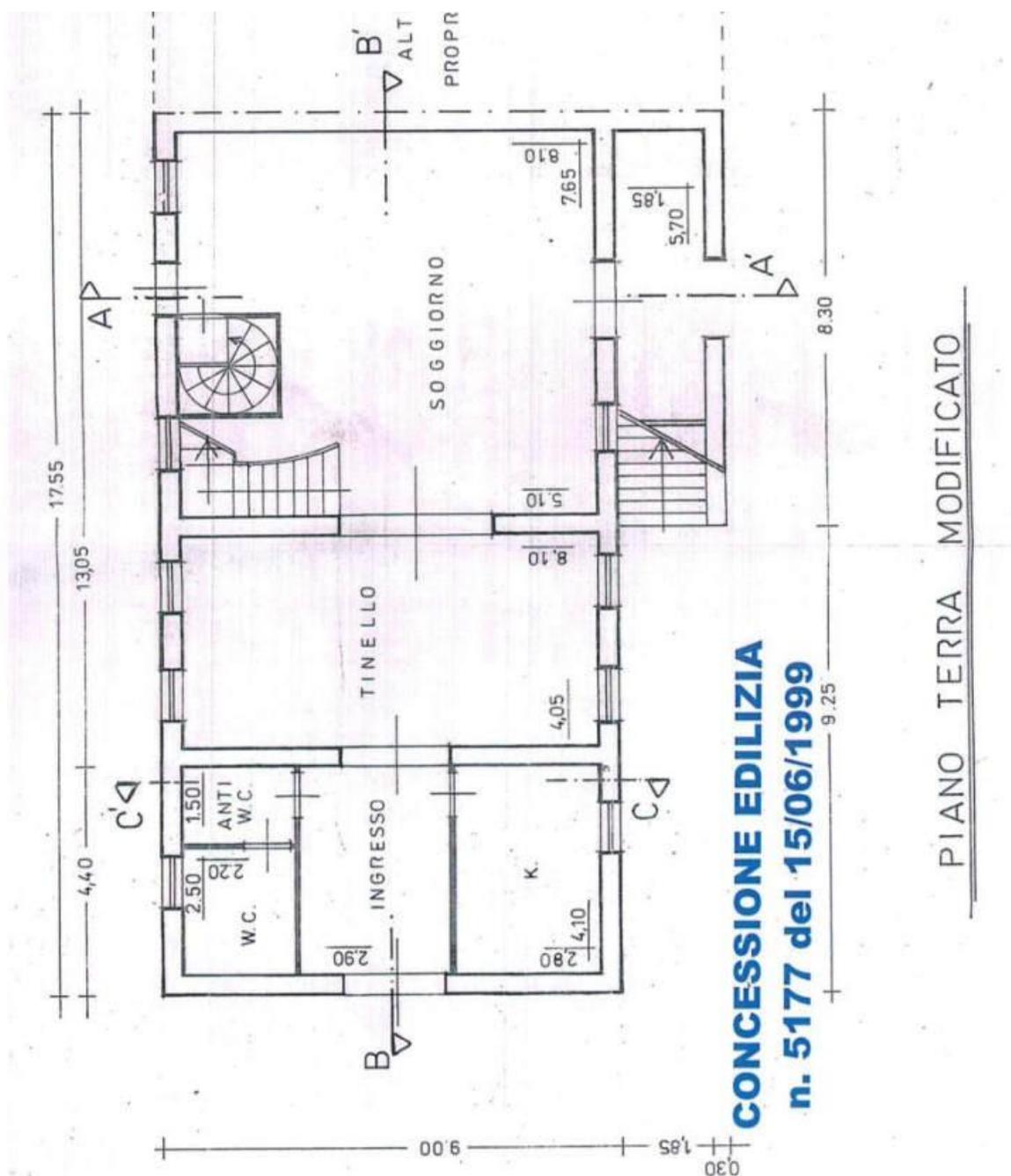


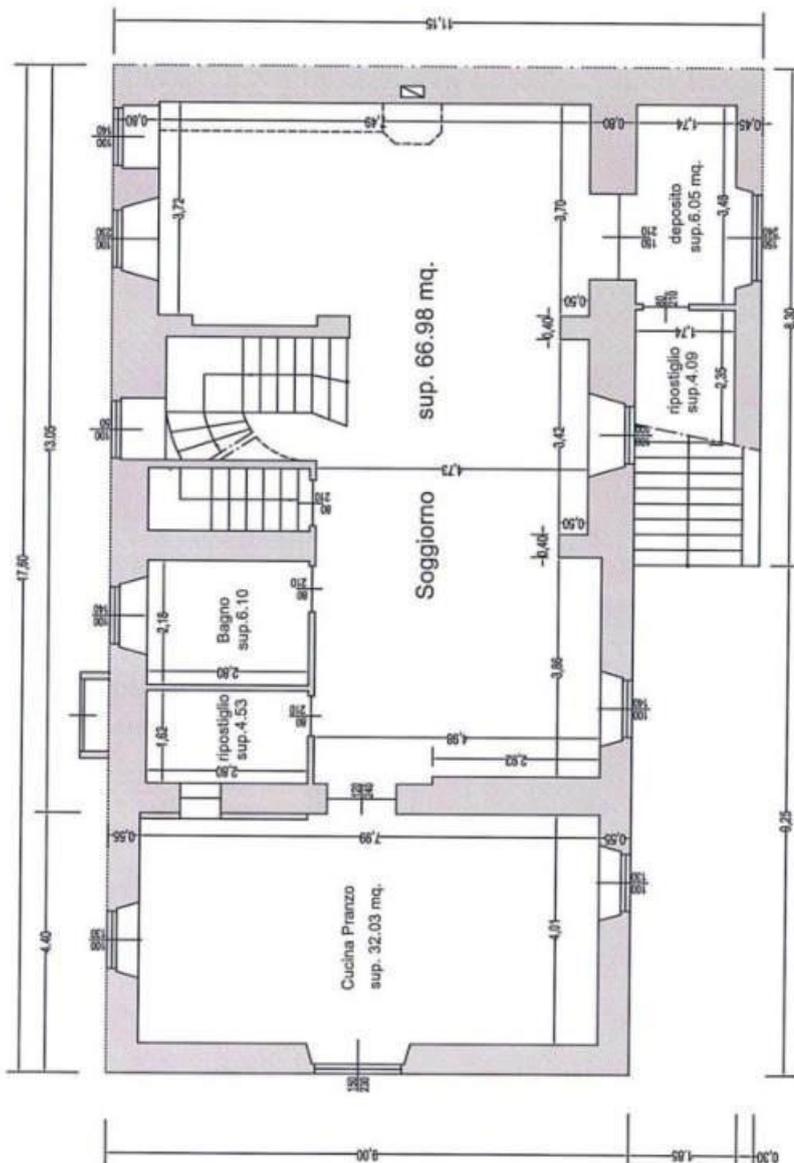


PIANO TERRA

Analizzando l'elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia n. 5177 del 15.06.1999 del piano terra e il rilievo effettuato in data 14.03.2019 emergono queste differenze :

1 – Una diversa distribuzione interna delle opere murarie per la creazione, rispetto al progetto autorizzato dall'Amministrazione Comunale ,di un ampio spazio per la cucina e pranzo , per il soggiorno , per le scale e per il bagno. E' stato modificato il prospetto del lato ovest , da una copertura a due falde si è di fatto realizzato un solaio in piano a quota 2,70 ml. per la realizzazione di un terrazzo accessibile dal piano primo. Nel progetto autorizzato dall'Amministrazione Comunale questa tipologia di intervento “ non era autorizzata “ .





**RILIEVO PLANIMETRICO
DEL 14.03.2019**

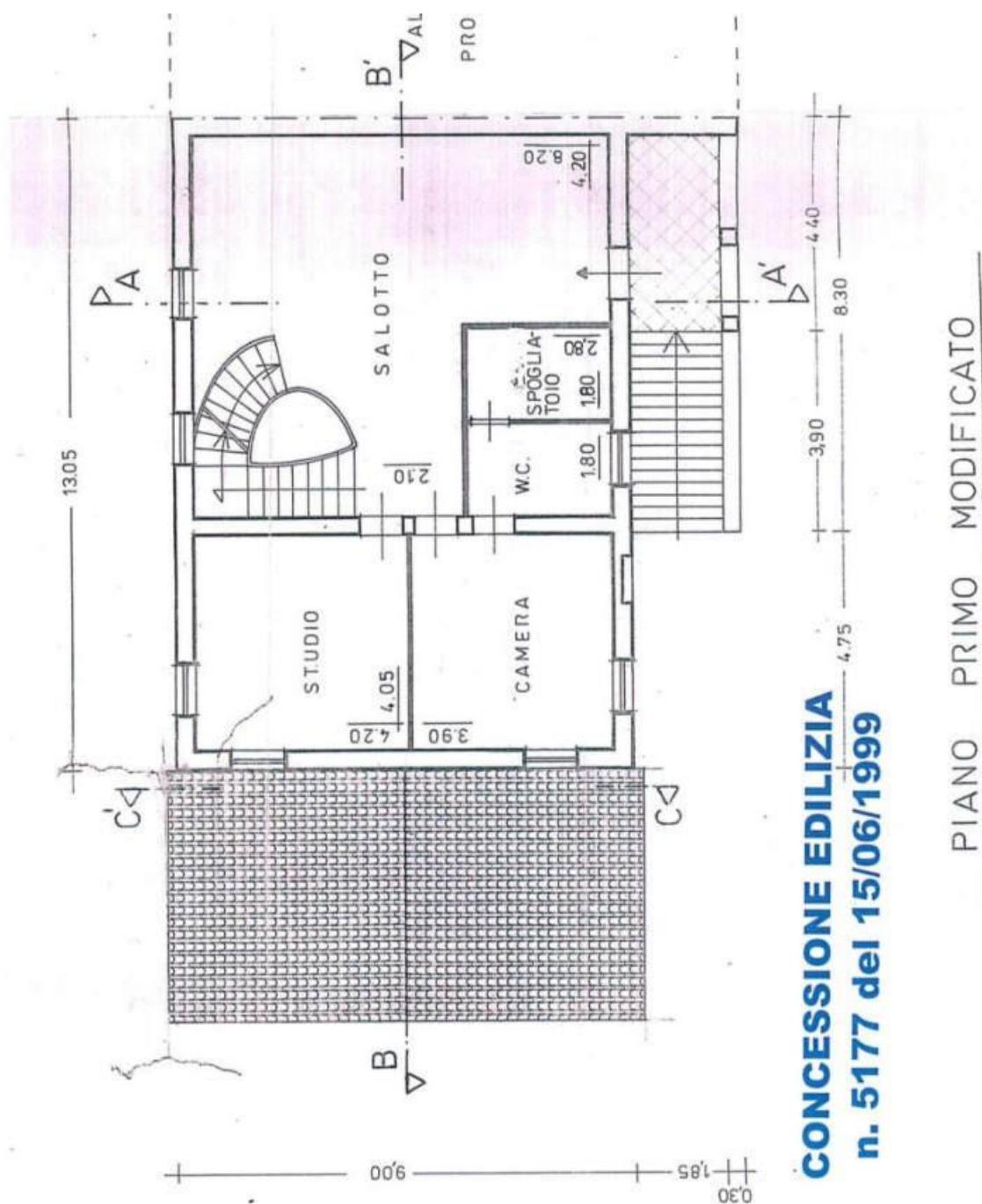
**PIANTA PIANO TERRA
H netta ml.2.70**

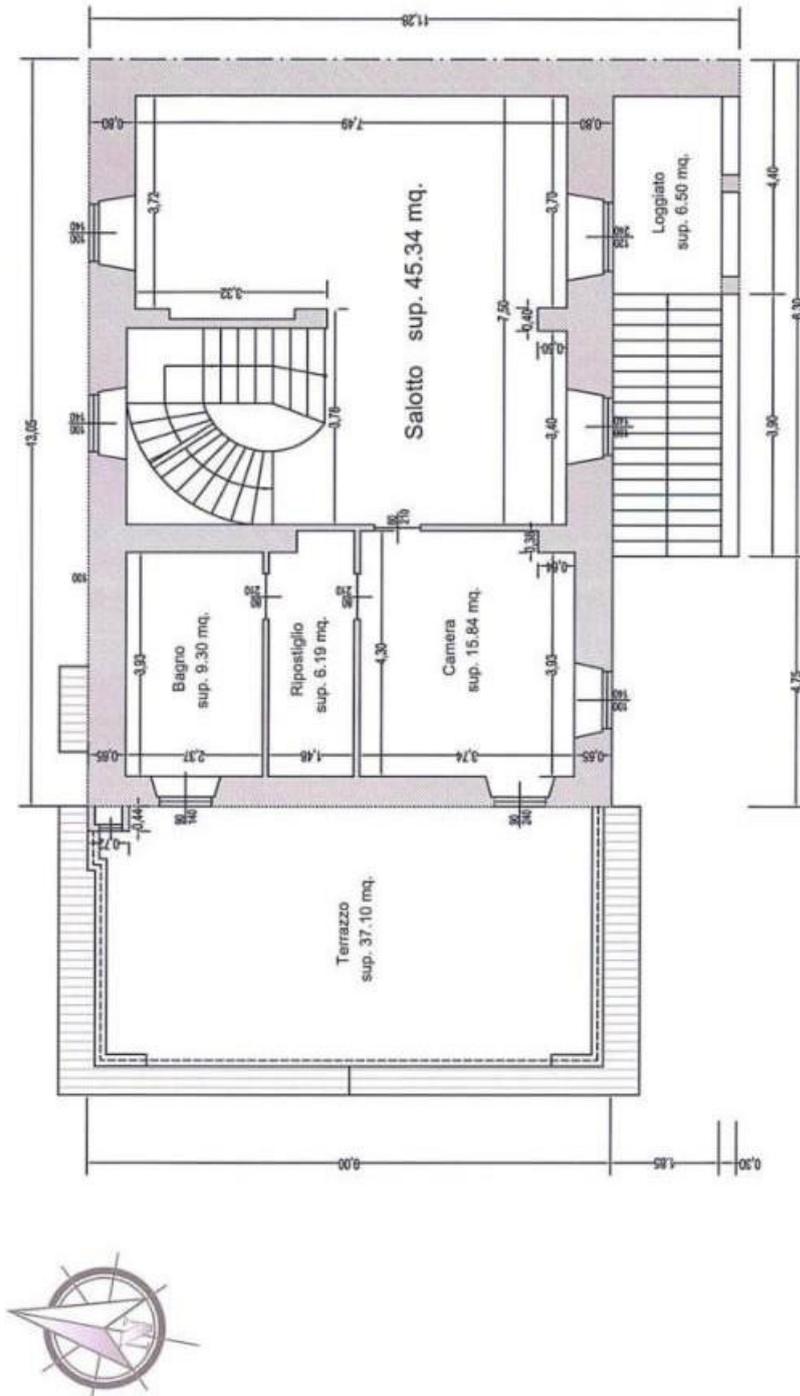


PIANO PRIMO

Analizzando l'elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia n. 5177 del 15.06.1999 del piano terra e il rilievo effettuato in data 14.03.2019 emergono queste differenze :

1 – Una diversa distribuzione interna delle opere murarie per la creazione, rispetto al progetto autorizzato dall'Amministrazione Comunale di un ampio salotto, di un bagno e ripostiglio . E' stato realizzato , in luogo di una copertura a due falde , un terrazzo con accesso diretto dalla camera matrimoniale e dal bagno. E' stato modificato il senso di percorrenza delle scale interne .

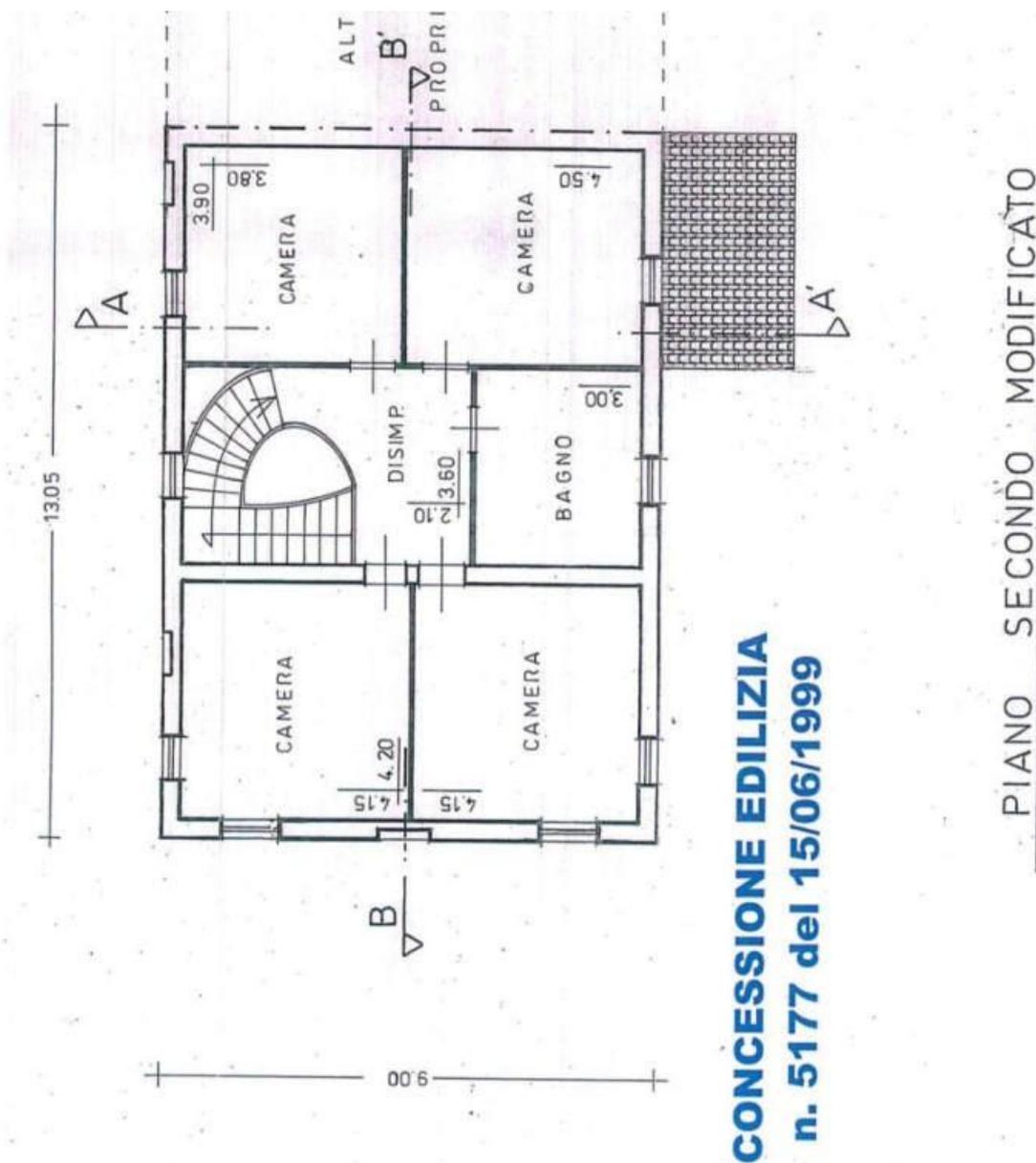


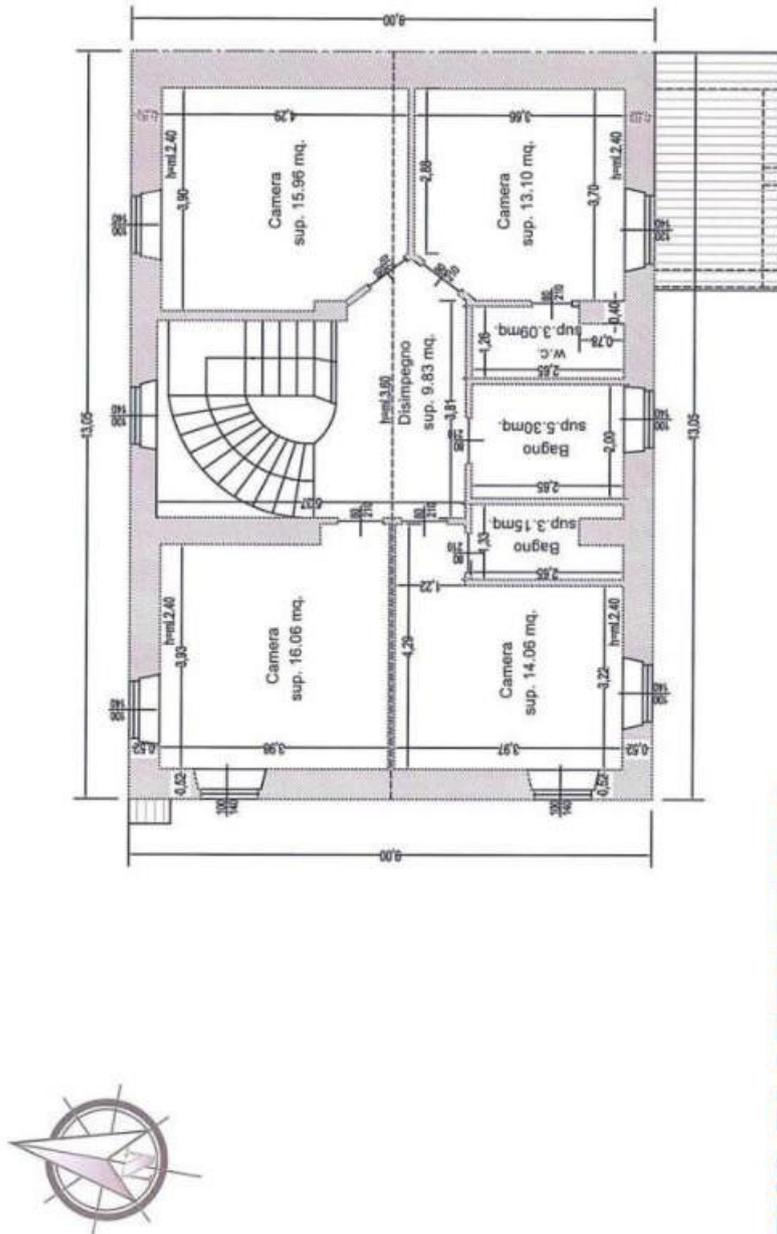


PIANO SECONDO

Analizzando l'elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia n. 5177 del 15.06.1999 del piano terra e il rilievo effettuato in data 147/03/1999 emergono queste differenze :

1 – Una diversa distribuzione interna delle opere murarie per la creazione, rispetto al progetto autorizzato dall'Amministrazione Comunale , di quattro camere e tre bagni. . E' stato modificato il senso di percorrenza delle scale interne .





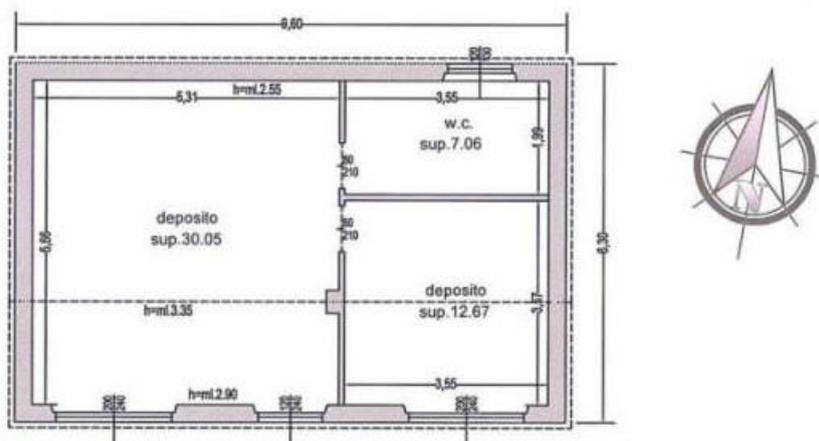
**RILIEVO PLANIMETRICO
DEL 14.03.2019**

**PIANTA PIANO SECONDO
H media ml.3.00**



ACCESSORIO N. 1 – GRANDE

L'accessorio destinato a deposita presenta una difformità urbanistica tra lo stato autorizzato e lo stato del rilievo. La planimetria catastale è conforme al rilievo effettuato.

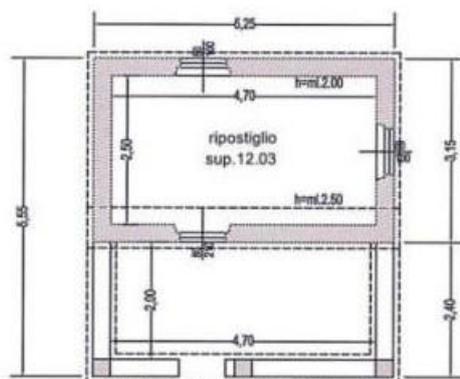
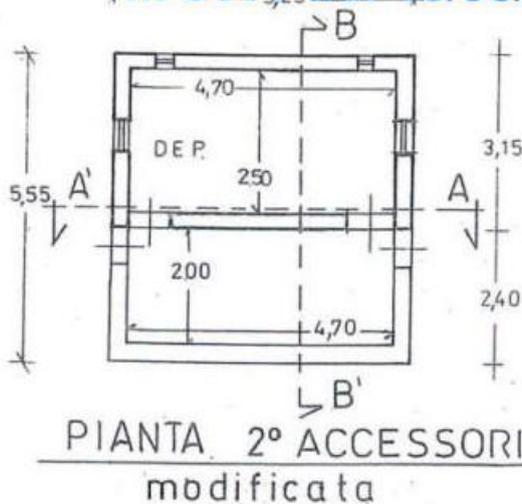
ACCESSORIO N. 1**RILIEVO PLANIMETRICO
DEL 14.03.2019**

PIANTA PIANO TERRA
H media ml. 2.93



ACCESSORIO N. 2 – PICCOLO

L'accessorio n. 2 non presenta nessuna difformità urbanistica. Lo stato del rilievo risulta identico allo stato di progetto e all'elaborato catastale.

ACCESSORIO N. 2
**CONCESSIONE EDILIZIA
n. 5177 del 15/06/1999**

**RILIEVO PLANIMETRICO
DEL 14.03.2019**

PIANTA PIANO TERRA
H media ml.2.25



DOCUMENTAZIONE CATASTALE

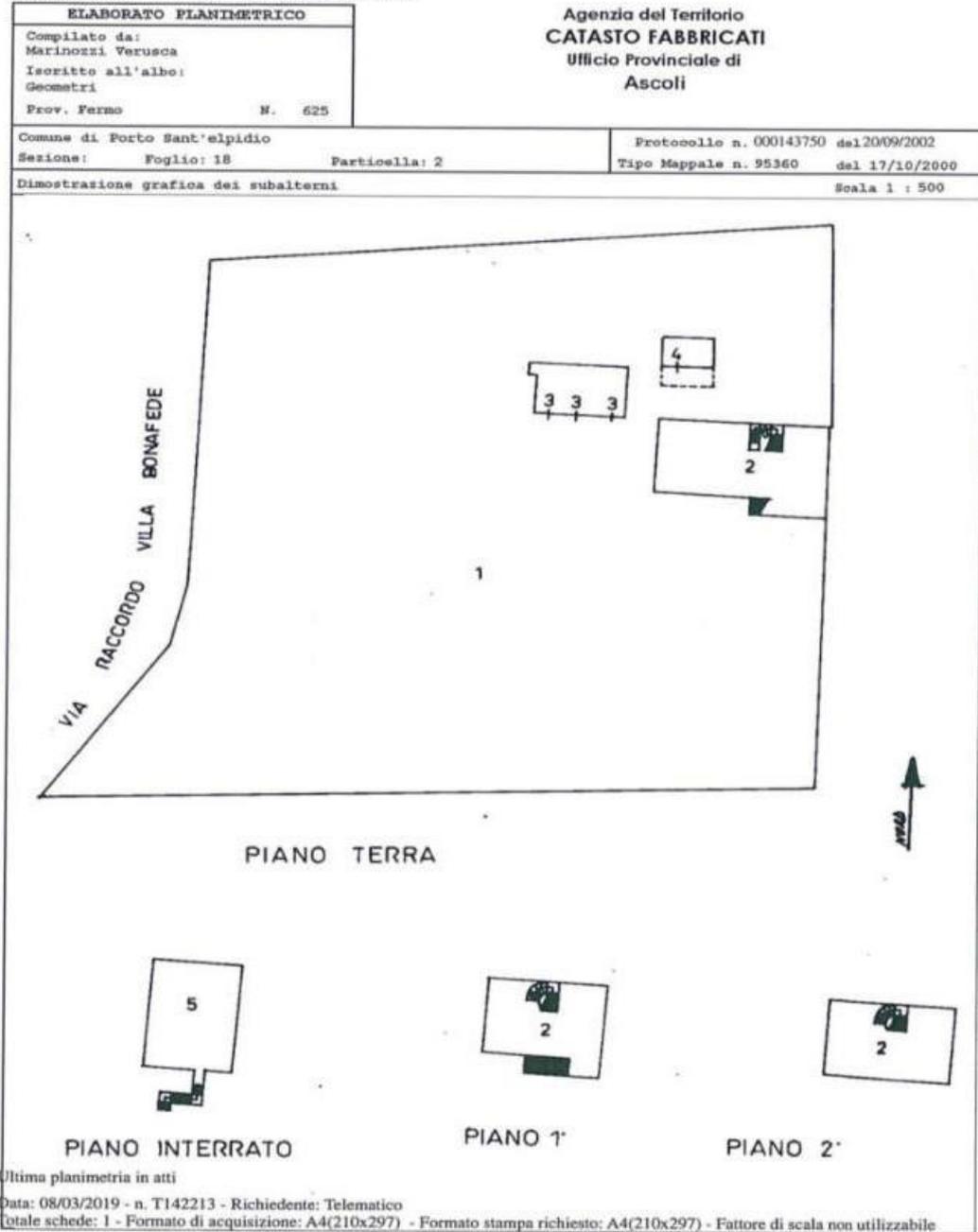
OMISSIS

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



Data: 08/03/2019 - n. T142213 - Richiedente: Telematico

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/03/2019 - Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (G921) - < Foglio: 18 - Particella: 2 - Elaborato planimetrico >



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: PORTO SANT'ELPIDIO

Data: 08/03/2019 - Ora: 12.21.23 - Pag: 1
 Visura n. : T142372 Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
PORTO SANT'ELPIDIO		18	2	95360		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA RACCORDO VILLA BONAFEDE	SNC	T			B.C.N.C. A TUTTI I SUB.(CORTE)
2	VIA RACCORDO VILLA BONAFEDE	SNC	T-1 2			ABITAZIONE
3	VIA RACCORDO VILLA BONAFEDE	SNC	T			IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	VIA RACCORDO VILLA BONAFEDE	SNC	T			IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	VIA RACCORDO VILLA BONAFEDE	SNC	SI			IN CORSO DI COSTRUZIONE



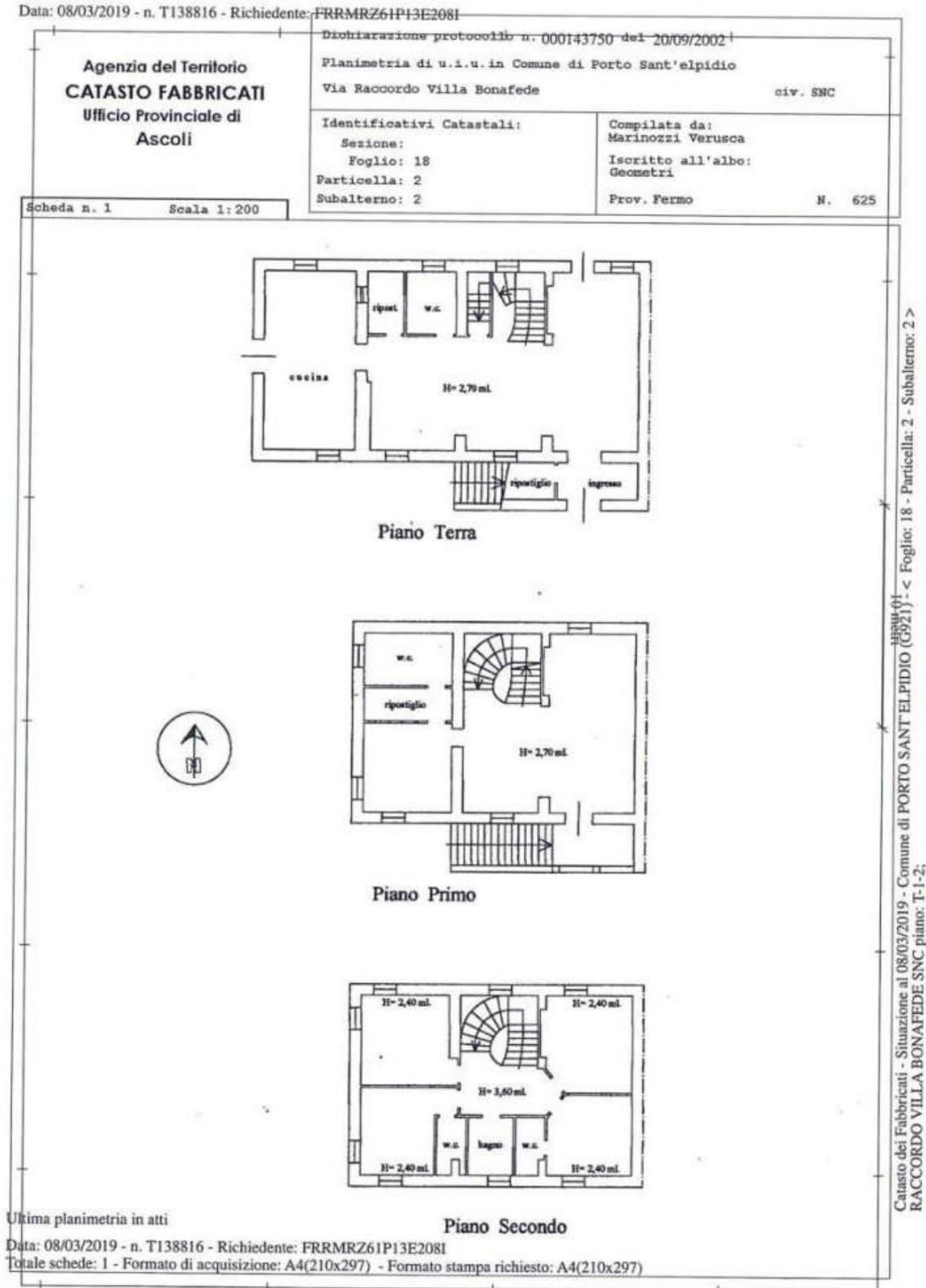
OMISSIS

VISURA CATASTALE : PIANO TERRA

Foglio 18 particella 2 subalterno 2

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653





**PLANIMETRIA CATASTALE : PIANO TERRA – EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE
Foglio 18 particella 2 subalterno 2**



OMISSIS

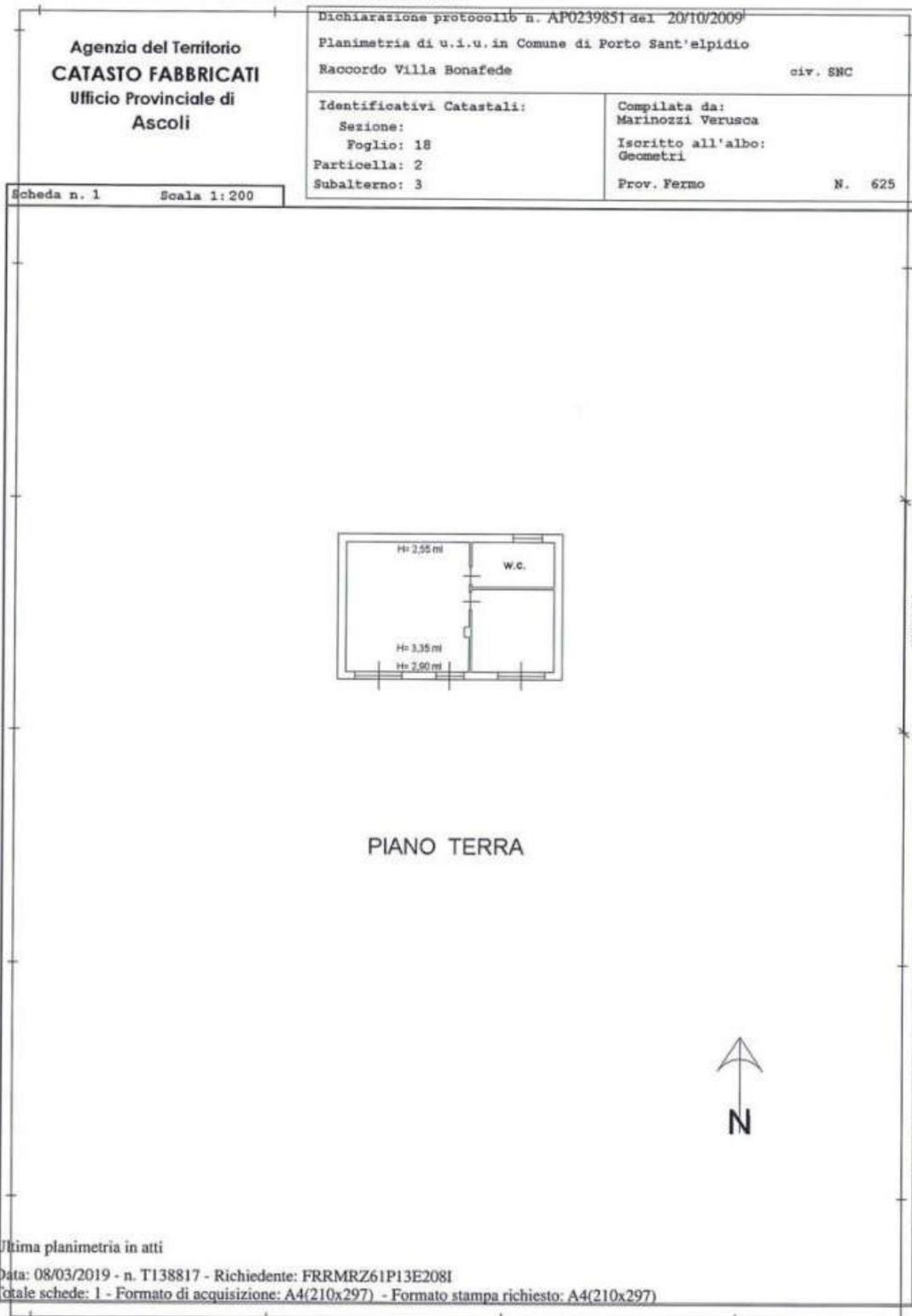
VISURA CATASTALE : PIANO TERRA

Foglio 18 particella 2 subalterno 3

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



Data: 08/03/2019 - n. T138817 - Richiedente: FRRMRZ61P13E208I



PLANIMETRIA CATASTALE : PIANO TERRA

Foglio 18 particella 2 subalterno 3 – ACCESSORIO n. 1



OMISSIS

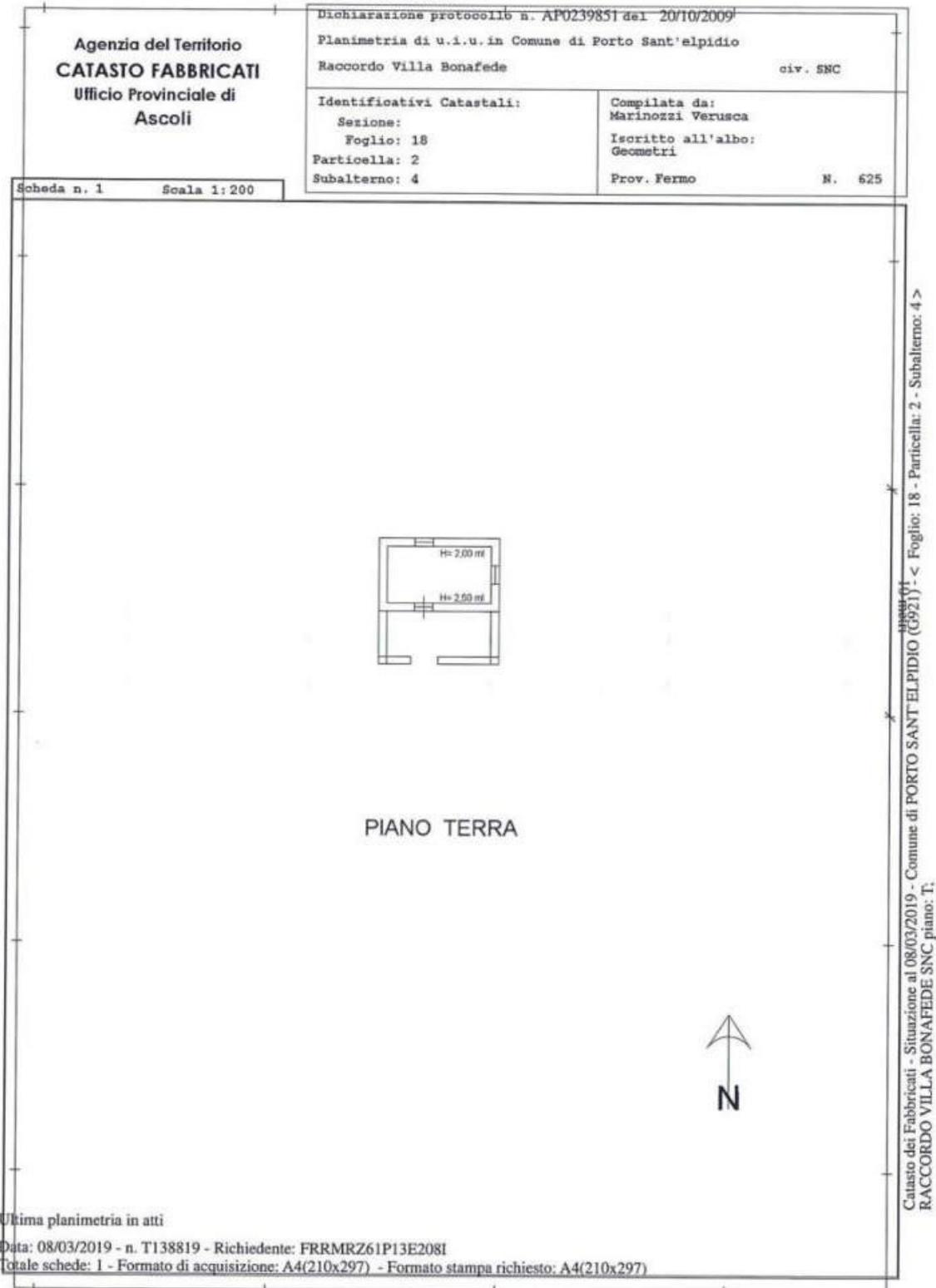
VISURA CATASTALE : PIANO TERRA

Foglio 18 particella 2 subalterno 4

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



Data: 08/03/2019 - n. T138819 - Richiedente: FRRMRZ61P13E208I



PLANIMETRIA CATASTALE : PIANO TERRA – ACCESSORIO n. 2

Foglio 18 particella 2 subalterno 4



OMISSIS

VISURA CATASTALE : PIANO INTERRATO

Foglio 18 particella 2 subalterno 5

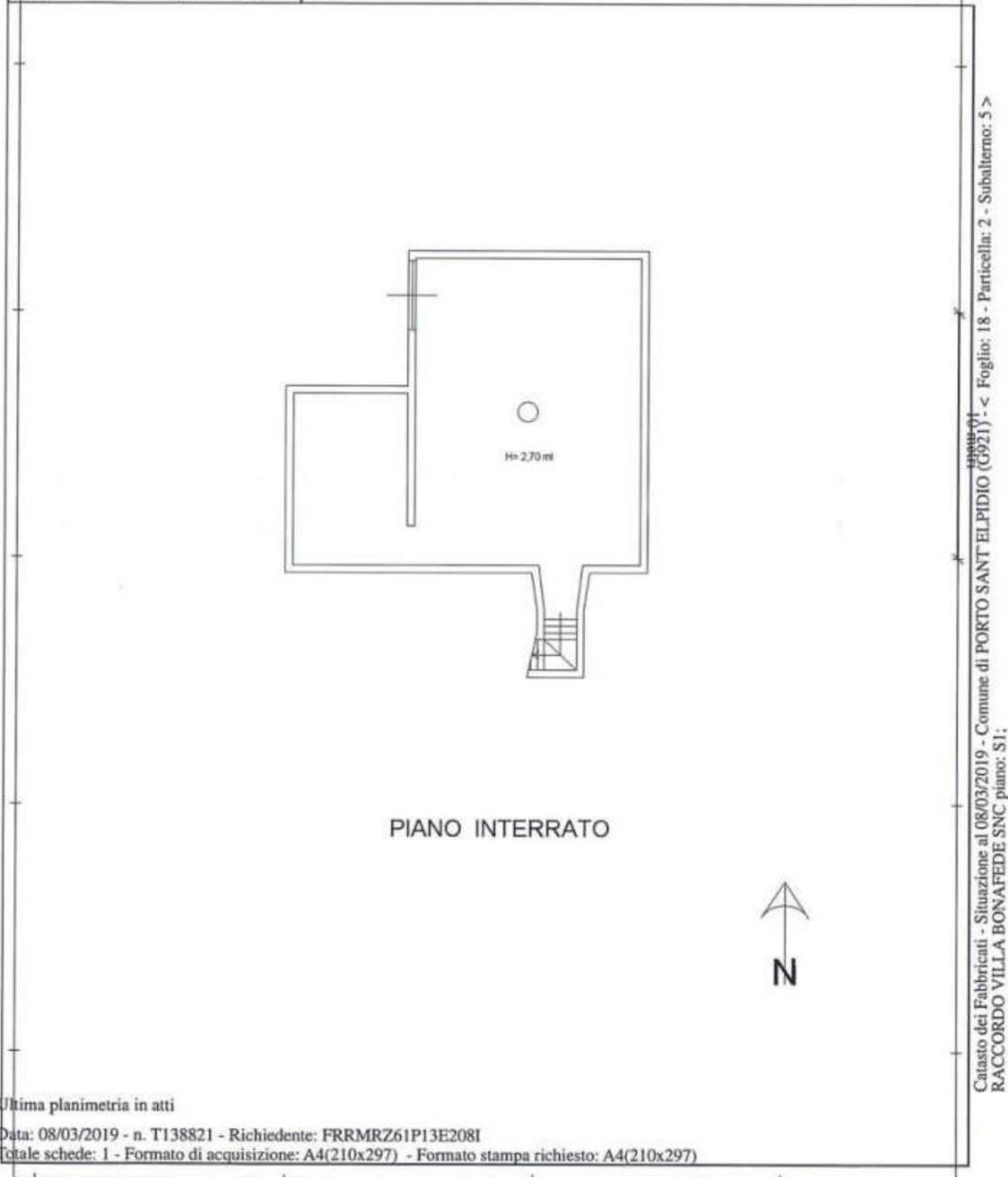
Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



Data: 08/03/2019 - n. T138821 - Richiedente: FRRMRZ61P13E208I

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0239851 del 20/10/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio Raccordo Villa Bonafede civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 2 Subalterno: 5	Compilata da: Marinuzzi Verusca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Fermo N. 625

Scheda n. 1 Scala 1:200



PLANIMETRIA CATASTALE : PIANO INTERRATO - AUTPRIMESSA

Foglio 18 particella 2 subalterno 5



OSSERVAZIONI IN MERITO ELABORATI CATASTALI E IL RILIEVO EFFETTUATO

PIANO INTERRATO

Analizzando l'elaborato planimetria catastale del piano interrato distinta al Foglio 18 particella 2 subalterno 5 e il rilievo effettuato in data 14/03/2019 emergono queste differenze :

1 – Un diversa distribuzione del piano interrato con la creazione di un ulteriore spazio tra la parete con finestra sul lato nord e la rampa di accesso all'autorimessa.

PIANO TERRA

Analizzando l'elaborato planimetria catastale del piano terra distinta al Foglio 18 particella 2 subalterno 2 e il rilievo effettuato in data 14/03/2019 non emerge nessuna differenza. .

PIANO PRIMO

Analizzando l'elaborato planimetria catastale del piano primo distinta al Foglio 18 particella 2 subalterno 2 e il rilievo effettuato in data 14/03/2019 emerge questa differenza :

1 – Non è stata riportato sull'elaborato planimetrico catastale , il terrazzo realizzato, in luogo di una copertura a doppia falda.

PIANO SECONDO

Analizzando l'elaborato planimetria catastale del piano secondo distinta al Foglio 18 particella 2 subalterno 2 e il rilievo effettuato in data 14/03 non emerge nessuna differenza. .



AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA'

In data 03/11/2003 , veniva richiesta da parte di DATO OSCURATO l'agibilità del fabbricato civile per il piano terra , piano primo e secondo. (vedere allegato F) che veniva sospesa per mancanza di documentazione. Con successiva integrazione degli elaborati , in data 23.03.2004 venivano allegati i documenti mancanti : Certificato di collaudo delle opere in c.a.. a firma dell'Ing. Germano Stortini e dichiarazione di conformità degli impianti realizzati. (Vedere allegato " G ") **Non è stata richiesta l'agibilità per l'autorimessa realizzata al piano interrato distinta al Foglio 18 particella 2 subalterno 5 .**

RECINZIONE PERIMETRALE

In data 07.10.1999 l'Amministrazione Comunale rilasciava una Concessione Edilizia n. 1694 per la modifica del progetto di recinzione (Vedere allegato " B ")

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo del 14.03.2019 , in merito all'utilizzo degli immobili è emerso quanto segue :

1 – I coniugi DATO OSCURATO abitano l'intero immobile destinato a civile abitazione.

VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Il compendio immobiliare costituito da edificio di civile abitazione e accessori di proprietà dei sign DATO OSCURATO, oggetto di pignoramento , " non ricade " su suolo demaniale.

CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA RELATIVO AL DEBITORE E GLI OCCUPANTI DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14.03.2019 , è stato accertato che il piano interrato , piano terra, primo e secondo e gli accessori presenti oggetto di pignoramento , sono occupati da DATO OSCURATO

Si allega il certificato storico di residenza di DATO OSCURATO (Vedere allegato " I ") -

CERTIFICATO ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Si allega il Certificato estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di P'orto Sant'Elpidio in data 22.10.2019 tra DATO OSCURATO con le seguenti annotazioni :

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



1 – In data 24.02.1993 con rogito del Notaio Dott. Alfonso Rossi di Porto S. Elpidio i coniugi DATO OSCURATO hanno stipulato che “ ***il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni.***”

(Vedere allegato “ L “)

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA

Viene allegato il Certificato dello Stato di Famiglia DATO OSCURATO, rilasciato dal Comune di Porto S. Elpidio il 22.10.2019 . (Vedere allegato “ H “)



STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 167/2011 R.G.

STRALCIO CATASTALE- DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI

OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare dove sono stati individuati i beni pignorati da FOLUSCHI INFISSI srl e BANCA DELLE MARCHE nei confronti di DATO OSCURATO , è individuato in Raccordo Villa Bonafede n.1 nel Comune di PORTO S. ELPIDIO . Gli immobili pignorati sono quattro e distinti al foglio 18 particella 2 con i subalterni 2 – 3 – 4 – 5.

OMISSIS

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio di proprietà di DATO OSCURATO nel PRG vigente del Comune di Porto S. Elpidio ricade nell'ambito di interesse storico, e nella zona inedificabile in quanto ricadente al di fuori del perimetro del Centro Abitato e degli insediamenti previsti da P.R.G.

OMISSIS

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



CERTIFICATO DI DESTNAZIONE URBANISTICA



CITTA' DI PORTO S. ELPIDIO
 Provincia di Fermo
 Area Servizi al territorio e alle imprese
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO
 SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Prot. 50143

Data: 23 ottobre 2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente dell'Area

- o Vista la domanda presentata in data **23.10.2019** dal sig. **ing. SOLIO RUGGIERI**, con la quale viene richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001, relativo all'area ubicata in questo comune, distinta catastalmente al Foglio n **18**, particella n **2**, della superficie non dichiarata;
- o Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti ed adottati;
- o Viste le norme vigenti in materia urbanistico - edilizia;

CERTIFICA

che le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area sopra descritta, derivanti dalle norme di legge e dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati sono le seguenti:

P.R.G. VIGENTE:	PREVISIONE	NORME DI ATTUAZIONE	
	o edifici di interesse storico e tipologico		art. 53
	o zona agricola prevalentemente di versante (E2)		art. 60
PIANO ATTUATIVO:	PREVISIONE		
	o area non regolamentata da un piano attuativo		
VINCOLI:	PREVISIONE		
	o area non ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesistici, archeologici e storico culturali		
ZONE DI RISPETTO:	PREVISIONE		
	o zona inedificabile di rispetto stradale ai sensi del D.M. 1 aprile 1968, ricadente al di fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G.		
NOTE:			

E' allegato al presente certificato e ne costituisce parte integrante, l'elaborato grafico contenente l'individuazione catastale ed urbanistica dell'area.


IL DIRIGENTE DELL'AREA
(arab. Giulia Catani)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica risulta che **non sono possibili aumenti di volumi edificatori.**



ELABORATO PLANIMETRICO AREA CORTE COMUNE

Nell'elaborato allegato , sono state identificate due aree della corte comune :

- 1 – Corte comune sistemata e pavimentata di. 292,00 mq.
- 2 – Corte comune di servizio al naturale di 4.012,00 mq.

OMISSIS

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



INDAGINI DI QUALIFICAZIONE AI FINI DELLA STIMA

Situazione catastale e immobiliare :

1 – Appartamento al Piano Terra , Piano Primo e Secondo ricade nel Comune Censuario di Porto S. Elpidio ed è identificato nel **Catasto Fabbricati**, al **foglio di mappa 18 particella 2 subalterno 2** .

2 – Deposito al Piano Terra ricade nel Comune Censuario di Porto S. Elpidio ed è identificato nel **Catasto Fabbricati**, al **foglio di mappa 18 particella 2 subalterno 3** .

3 – Deposito al Piano Terra ricade nel Comune Censuario di Porto S. Elpidio ed è identificato nel **Catasto Fabbricati**, al **foglio di mappa 18 particella 2 subalterno 4** .

4 – Autorimessa e servizi al Piano Interrato ricade nel Comune Censuario di Porto S. Elpidio ed è identificato nel **Catasto Fabbricati**, al **foglio di mappa 18 particella 2 subalterni 5** .

intestati a : 1 – DATO OSCURATO – nuda

proprietà 1/12 – DATO OSCURATO –

usufruttuaria 1/1

In via Raccordo Villa Bonafede n. 1 nel Comune di Porto S. Elpidio .

L'appartamento al piano terra e' classificato nello specifico:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
18	2	2	T		A/7	3	13,5 vani

Deposito N. 1 al piano terra e' classificato nello specifico:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
18	2	3	T		C/2	4	48 mq.

Deposito N. 2 al piano terra e' classificato nello specifico:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
18	2	4	T		C/2	3	12 mq.

L'autorimessa e i servizi al piano seminterrato sono ' classificati nello specifico:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
18	2	5	S		C/6	3	164 mq

Vedere allegato " E " VISURE CATASTALI.



Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653



APPARTAMENTO AL PIANO TERRA- PRIMO e SECONDO

	APPARTAMENTO – PIANO TERRA, PRIMO e SECONDO
Identificazione	Sito nel Comune di Porto S. Elpidio – Via Raccordo Villa Bonafede, 1 ,accesso da piano terra ..
Dati catastali	Foglio 18 , Comune di Porto Elpidio , particella 2 sub 2 . Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	– DATO OSCURATO: nuda proprietà 1/1 – – DATO OSCURATO usufruttuaria 1/1 Valentina 1/12 – Via Raccordo Villa Bonafede , 1 – 63821 Porto S. Elpidio
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica e aree esterne.
Piano Terra , Primo e Secondo	Appartamento di civile su tre livelli
Superficie commerciale	La superficie computata sulla base della planimetria del rilievo del piano terra èl 179,30 MQ., primo 118,75 mq.. e secondo di 118,75 mq. , al lordo dei muri. Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo confermano i dati catastali
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti : 5 Camere , cucina-pranzo , salotto , studio e soggiorno , n. 5 bagni, disimpegno, atrio-ingresso . Il piano terra e primo altezza pari a ml. 2,70 netti interni, il piano secondo presenta una altezza media di 3,00 ml.
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha l'unico ingresso su area esterna al piano terra , posta sul lato sud del fabbricato di cui fa parte.
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno 1999 e terminata nell'anno 2004
Confini	L'unità immobiliare confina sul lato ovest con strada pubblica sul lato nord e sud ditta privata sul lato est presenta una parete in comune con proprietà privata..
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un di un fabbricato a quattro livelli , situato ad est della strada comunale Raccordo di Villa Bonafede , che risulta collegata con la strada Provinciale .
Destinazione attuale	Appartamento , realizzato su tre livelli, allo stato attuale è completo in tutte le sue parti , risulta destinato a civile abitazione , risulta agibile.
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso agli attuali proprietari per acquisto di area rurale con fabbricato esistente : rogito Dott. Alfonso Rossi Luglio 1997.
Grado di finitura interno	L'immobile è intonacato al civile su parete interna e soffitti, mentre le pareti esterne sono a “ faccia vista “ e soffitto. I bagni è rivestiti con mattonelle in ceramica. Le porte interne risultano in legno , . il portoncino d'ingresso è in legno .Gli infissi esterni sono in legno con vetro , L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e lampade normali ad incandescenza. L'impianto termico è del tipo a “ radiatori “con caldaietta murale autonoma alimentata a metano
Grado di finitura esterno	Muratura a “ faccia vista “ mattone pieno..
Stato di conservazione / manutenzione	L'appartamento si presenta in buono stato in rapporto agli standard correnti
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	L'unità immobiliare riportata negli atti catastali risulta difforme rispetto alla Concessione Edilizia n. 5177 del 15.06.99 per modifiche di distribuzione interna. Al piano primo , sul lato ovest è stato realizzato un “ terrazzo “ in luogo di una copertura a doppia falda del locale sottostante. Esiste difformità urbanistica tra lo stato di progetto e la realizzazione dell'immobile.
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è occupata dai coniugi – – DATO OSCURATO.



ACCESSORIO N. 1 “ GRANDE “ AL PIANO TERRA

	ACCESSORIO N. 1 AL PIANO TERRA
Identificazione	Sito nel Comune di Porto S. Elpidio – Via Raccordo Villa Bonafede, 1 ,accesso da piano terra ..
Dati catastali	Foglio 18 , Comune di Porto Elpidio , particella 2 sub 3 . Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	– DATO OSCURATO: nuda proprietà 1/1 – – DATO OSCURATO: usufruttuaria 1/1 Valentina 1/12 – Via Raccordo Villa Bonafede , 1 – 63821 Porto S. Elpidio
Pertinenze	Accesso da aree comuni della proprietà.
Piano Terra	Deposito su di un unico livello
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del rilievo del piano terra, della planimetria catastale , al lordo dei muri ed è pari a : mq. 59,80. Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo confermano i dati catastali
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti : 2 ampi spazi destinati a deposito ed un bagno. Le rifiniture interne e la disposizione dei locali , un domani, consentono la realizzazione di un alloggio di civile abitazione.
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha l'unico ingresso su area esterna al piano terra , posta sul lato sud della corte comune.
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno 1999 e terminata nell'anno 2004
Confini	L'unità immobiliare è stata realizzata all'interno della corte comune.
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un di un fabbricato ad unico livello, accessibile dall'area di comune ed è situato ad est della strada comunale Raccordo di Villa Bonafede , che risulta collegata con la strada Provinciale .
Destinazione attuale	Deposito , realizzato su un unico livello,, allo stato attuale è completo in tutte le sue parti , risulta agibile.
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso agli attuali proprietari per acquisto di area rurale con fabbricato esistente : rogito Dott. Alfonso Rossi Luglio 1997.
Grado di finitura interno	L'immobile è intonacato al civile su parete interna e soffitti, mentre le pareti esterne sono a “ faccia vista “ Il bagni è rivestiti con mattonelle in ceramica. Le porte interne risultano in legno . L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e lampade normali ad incandescenza. L'impianto termico è del tipo a “ radiatori “con caldaietta murale autonoma alimentata a metano
Grado di finitura esterno	Muratura a “ faccia vista “ mattone pieno..
Stato di conservazione / manutenzione	Il deposito si presenta in buono stato in rapporto agli standard correnti
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	L'unità immobiliare riportata negli atti catastali risulta difforme rispetto alla Concessione Edilizia n. 5177 del 15.06.99 per modifiche di distribuzione interna e conforme allo stato del rilievo. Esiste difformità urbanistica tra lo stato di progetto e la realizzazione dell'immobile.
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è utilizzata – DATO OSCURATO



ACCESSORIO N. 2 “ PICCOLO “ AL PIANO TERRA

	ACCESSORIO N. 2 AL PIANO TERRA
Identificazione	Sito nel Comune di Porto S. Elpidio – Via Raccordo Villa Bonafede, 1 ,accesso da piano terra ..
Dati catastali	Foglio 18 , Comune di Porto Elpidio , particella 2 sub 4 . Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	– DATO OSCURATO : nuda proprietà 1/1 – – DATO OSCURATO : usufruttuaria 1/1 Valentina 1/12 – Via Raccordo Villa Bonafede , 1 – 63821 Porto S. Elpidio
Pertinenze	Accesso da aree comuni della proprietà.
Piano Terra	Deposito su di un unico livello
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del rilievo del piano terra, della planimetria catastale , al lordo dei muri ed è pari a : mq. 28,90. Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo confermano i dati catastali
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti : 2 spazi destinati a ripostiglio.
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha l'unico ingresso su area esterna al piano terra , corte comune.
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno 1999 e terminata nell'anno 2004
Confini	L'unità immobiliare è stata realizzata all'interno della corte comune.
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un di un fabbricato ad unico livello, accessibile dall'area di comune ed è situato ad est della strada comunale Raccordo di Villa Bonafede , che risulta collegata con la strada Provinciale .
Destinazione attuale	Deposito , realizzato su un unico livello,, allo stato attuale è completo in tutte le sue parti , risulta agibile.
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso agli attuali proprietari per acquisto di area rurale con fabbricato esistente : rogito Dott. Alfonso Rossi Luglio 1997.
Grado di finitura interno	L'immobile è intonacato al civile su parete interna e soffitti, mentre le pareti esterne sono a “ faccia vista “ . L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e lampade normali ad incandescenza.
Grado di finitura esterno	Muratura a “ faccia vista “ mattone pieno..
Stato di conservazione / manutenzione	Il deposito si presenta in buono stato in rapporto agli standard correnti
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	L'unità immobiliare riportata negli atti catastali risulta conforme rispetto alla Concessione Edilizia n. 5177 del 15.06.99 e al rilievo effettuato. Esiste conformità urbanistica tra il progetto approvato , la planimetria castale ed il rilievo.
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è utilizzata da – DATO OSCURATO



AUTORIMESSA – RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO

AUTORIMESSA RIPOSTIGLIO AL PIANO INTERRATO	
Identificazione	Sito nel Comune di Porto S. Elpidio – Via Raccordo Villa Bonafede, 1 ,accesso da rampa esterna da ingresso riservato su via Raccordo Villa Bonafede.
Dati catastali	Foglio 18 , Comune di Porto Elpidio , particella 2 sub 5 . Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	– DATO OSCURATO : nuda proprietà 1/1 – – DATO OSCURATO usufruttuaria 1/1 Valentina 1/12 – Via Raccordo Villa Bonafede , 1 – 63821 Porto S. Elpidio
Pertinenze	Accesso da aree comuni della proprietà e da via pubblica.
Piano interrato	Autorimessa interrata su di un unico livello
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del rilievo del piano terra, della planimetria catastale , al lordo dei muri ed è pari a : mq. 181,60. Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo confermano i dati catastali
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti degli spazi destinati ad autorimessa e ripostiglio..
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha l'unico ingresso su area esterna al piano terra , corte comune e da via pubblica.
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dell'anno 1999 e terminata nell'anno 2004
Confini	L'unità immobiliare è stata realizzata all'interno della corte comune.
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un di un fabbricato ad unico livello, accessibile dall'area di comune ed è situato ad est della strada comunale Raccordo di Villa Bonafede , che risulta collegata con la strada Provinciale .
Destinazione attuale	Autorimessa , realizzata su un unico livello,, allo stato attuale è completo in tutte le sue parti , ad eccezione dell'intonaco interno , risulta agibile.
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso agli attuali proprietari per acquisto di area rurale con fabbricato esistente : rogito Dott. Alfonso Rossi Luglio 1997.
Grado di finitura interno	L'immobile non è intonacato al civile su parete interna e soffitti. . L'impianto elettrico è del tipo su tubazione in PVC esterne e lampade normali ad incandescenza.
Grado di finitura esterno	Struttura in cemento armato, completamento interrata..
Stato di conservazione / manutenzione	L'autorimessa si presenta in buono stato in rapporto agli standard correnti
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	L'unità immobiliare riportata negli atti catastali risulta non conforme rispetto alla Concessione Edilizia n. 5177 del 15.06.99 e al rilievo effettuato. Esiste difformità urbanistica tra il progetto approvato , la planimetria castale ed il rilievo.
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è utilizzata da – DATO OSCURATO



La stima del piu' probabile valore di mercato dei beni immobiliari , ESECUZIONE IMMOBILIARE N.167/2011 R.G, riguarda un immobile da cielo a terra con accessori e corte sito nel Comune di Porto S. Elpidio, via Raccordo Villa Bonafede, distinto all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, Catasto dei Fabbricati al foglio di mappa n° 18 del Comune di Porto Sant'Elpidio, particella n° 2, distinti con il Subalterno 1, 2, 3, 4, 5.

L'immobile nel suo complesso si compone di:-

- corte comune di servizio in parte sistemata;
- edificio principale a tre piani fuori terra , civile abitazione, e un piano interrato, autorimessa e ripostiglio;
- accessorio grande ad piano destinato a magazzino;
- accessorio piccolo ad un solo piano destinato a ripostiglio.

EDIFICIO PRINCIPALE - PIANO INTERRATO

L'accesso al piano seminterrato avviene da un collegamento interno al fabbricato principale con un vano scala e da una rampa carrabile in pendenza dalla corte comune di servizio. I soffitti e le pareti murarie perimetrali in parte, non risultano intonacate, il pavimento è in battuto di cemento rifinito al quarzo; non sono stati realizzati impianti di riscaldamento, mentre esiste un impianto elettrico funzionante.

EDIFICIO PRINCIPALE - PIANO TERRA – PRIMO - SECONDO

Con accesso autonomo dalla corte condominiale di servizio posto sul lato sud, si accede al piano terra dell'alloggio, destinato alla parte giorno, con cucina pranzo, ripostiglio, bagno ect. Con una scala aperta interna si accede al piano primo dove si trovano un ampio soggiorno, una camera da letto con servizio igienico e spogliatoio; dalla camera si accede ad un ampio terrazzo posto sul lato ovest. Al piano primo si può accedere anche da una scala aperta esterna posta sul fronte sud che termina con pianerottolo di arrivo coperto con una loggia. L'alloggio si completa con un piano secondo, sempre raggiungibile dalla scala interna aperta dal piano primo; dove trovano sistemazione un ampio disimpegno che collega quattro camere da letto con tre servizi igienici. L'alloggio risulta finito , risulta finito in tutte le sue opere murarie e impiantistiche e perfettamente agibile.

EDIFICIO ACCESSORIO GRANDE AD UN PIANO

Trattasi di un accessorio posto sulla corte adiacente sul lato ovest all'edificio principale, ad un solo piano con copertura a falde inclinate. L'accesso è posto sul fronte sud, all'interno si trovano due stanze e un bagno. L'accessorio seppure destinato a magazzino è sistemato e rifinito per la civile abitazione.

EDIFICIO ACCESSORIO PICCOLO AD UN PIANO

Trattasi di un accessorio posto sulla corte adiacente sul lato nord all'edificio principale, ad un solo piano con copertura a falde inclinate. Un piccolo loggiato protegge l'ingresso sul fronte sud, all'interno si trova un piccolo ambiente ripostiglio, rifinito e tinteggiato.



STIMA DELL'IMMOBILE

Criteri di valutazione

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile.

Nel nostro caso si valuta come vano principale quello destinato a residenza considerando il 100% della superficie effettiva (coefficiente di ragguaglio 1) comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, mentre per i vani con destinazione diversa si adatterà un coefficiente inferiore ad 1.

Si possono reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, destinazione, ecc.

Per il reperimento dei prezzi noti sono state utilizzati anche i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle denominate "mercuriali".

- Indagini di mercato

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione residenziale, allo stato attuale, non risulta alquanto vivace, per via anche della contingenza, tale che al momento il mercato sembra in attesa di nuovi sviluppi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

- Stima del più probabile valore di mercato

Per l'intero immobile composto da una corte comune, un edificio principale, e due accessori ubicato in Via Raccordo Villa Bonafede, il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie ancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, ambulatori medici, etc., risulta soddisfacente. Per la valutazione del compendio edilizio si è fatto riferimento anche ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del territorio di Ascoli Piceno (primo semestre 2019) che un organo preposto alla valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle Pubbliche Amministrazioni ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.



Da queste tabelle, **per la zona residenziale** in questione e per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Fonte e tipologia **Min / max/ medio calcolato**

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno,

zona residenziale , destinazione residenziale nel Comune di Porto Sant'elpidio :

Abitazioni civili :

- stato conservativo ottimo : Min: € 1.300, Max: € 1.600 Media: 1.450 €./mq.

I valori sono stati desunti dalla visura della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate allegata



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Anno 2019 - Semestre 1 Provincia: FERMO Comune: PORTO SANTELPIDIO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA AD OVEST DEL CAPOLUOGO Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1250	L	2,9	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L	3,7	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1400	L	3,1	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1050	L	2,5	3	L
Autorimesse	NORMALE	445	600	L	1,2	1,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L	3,7	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1250	L	2,9	3,6	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Pertanto, per l'immobile oggetto di stima visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare i seguenti parametri estimativi di congruità del valore unitario medio come alla seguente tabella:

PARAMETRI ESTIMATIVI appartamento piano terra

Caratteristiche Tipologiche		
Abitazioni di tipo Signorile (A/1)	2	
Abitazione di tipo Civile (A/2)	1,25	•
Abitazioni di tipo Economico (A/3)	1,05	
Abitazione di tipo Popolare (A/4)	0,8	
Abitazione di tipo Rurale (A/6)	0,7	
Abitazione di tipo Villini (A/7)	1,4	
Abitazioni di tipo Ville e Castelli (A/8)	2	

Caratteristiche posizionali		
Zona Periferica	1	•
Zona tra Periferia e Centro	1,2	
Zona Centrale	1,4	
Zona Litoranea o Panoramica	1,4	
Zona Agricola	0,85	

Caratteristiche ambientali intrinseche (Orientamento e Luminosità)		
Ottime	1	•
Buone	0,8	
Medie	0,75	
Mediocre	0,7	
Scadente	0,6	

Caratteristiche ambientali estrinseche (Comodità di Parcheggio)		
Ottime	1,05	•
Buone	1,025	
Medie	1	
Mediocre	0,95	
Scadente	0,9	



Caratteristiche tecnologiche e funzionali		
Ottime	1	•
Buone	0,9	
Medie	0,85	
Mediocre	0,8	
Scadente	0,7	

Caratteristiche di conservazione e manutenzione		
Normale	1	•
Mediocre	0,8	
Scadente	0,6	

Vetustà fisica		
Fabbricati con meno di anni 6	1	
Fabbricati compresi tra 6 e 20 anni	$(100-(\text{anni}-5))/100$	•
Fabbricati compresi tra 21 e 50 anni	$(100-(15+(\text{anni}-20)*0,5))/100$ 0,86	
Fabbricati con più di 50 anni	0,7	
Fabbricato di anni:	>50	

RIEPILOGO	
Caratteristiche Tipologiche (1)	1,25
Caratteristiche posizionali (2)	1
Caratteristiche ambientali intrinseche (3)	1
Caratteristiche ambientali estrinseche (4)	1.05
Caratteristiche tecnologiche e funzionali (5)	1
Caratteristiche di conservazione e manutenzione (6)	1
Vetustà fisica anni 14 (7)	0.91
PARAMETRI ESTIMATIVI (1*2*3*4*5*6*7):	1,1944

Quindi, considerando il totale dei parametri estimativi pari a **1,1944** ed il valore medio calcolato di **€ 1.450 /mq**, il valore risulta pari a $1.450 * 1,1944 = € 1.731,88 /mq$, considerando lo stato di crisi in cui riveste il comparto edilizio è plausibile e corretto prevedere un ribasso pari al 20%, per cui il valore scende a $(1.731,88 - 346,38) = € 1385,50 /mq$, arrotondato per difetto il valore unitario di stima risulta di **€ 1.380 /mq**. superficie lorda commerciale ragguagliata dove:



DETERMINAZIONE DELLA STIMA	
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA	
Indicazione tipo di superficie	% Applicazione
Superficie Residenziale Lorda residenziale p_T_1_2	100 %
Superficie Non Residenziale terrazzi p_1	30 %
Superfici Non residenziali a loggiato p_1	50 %
Superficie Non Residenziale Autorimessa e ripostiglio p_S1	50 %
Superficie Non Residenziale Cavedio Coperto p_S1	25 %
Superficie Non Residenziale Accessorio Grande p_T	80 %
Superficie Non Residenziale Accessorio Piccolo p_T	60 %
Superficie Non Residenziale Corte servizio al naturale	1,5 %
Superficie Non Residenziale Corte sistemata e pavimentata	15 %

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DEL PIANO INTERRATO		
Descrizione	Superficie lorda Residenziale	Superficie lorda non residenziale
Autorimessa Ripostiglio		172.10
Cavedio Coperto		9.50

Nel prospetto che segue sono riportate in dettaglio le consistenze ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio stimati dal professionista:

1	CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA PIANO TERRA			
	Indicazione tipo di Superficie Lorda	% di Applic.	Superficie	Superf.Com.
1.1	S.U.L. Autorimessa Ripostiglio_ PS_1	50%	172.10	86.05
1.2	S.U.L. Cavedio Coperto_ PS_1	25%	9.50	2.38
1.3	CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA_PS1			88.43

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DEL PIANO TERRA		
Descrizione	Superficie lorda Residenziale	Superficie lorda non residenziale
Corte comune di servizio al naturale		4.012,00
Alloggio piano terra	179.30	
Corte comune sistemata e pavimentata		292,00
Accessorio grande, deposito		59,80
Accessorio Piccolo con loggiato aperto, ripostiglio		28,90

Nel prospetto che segue sono riportate in dettaglio le consistenze ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio stimati dal professionista:

1	CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
	Indicazione tipo di Superficie Lorda	% di Applic.	Superficie	Superf.Com.
1.1	Corte comune di servizio al naturale	1,5%	4.012,00	60,18
1.2	S.U.L. Alloggio _ PT	100%	179,30	179,30
1.3	Corte comune sistemata e pavimentata	15%	292,00	43,80
1.4	S.U.L. Accessorio grande, deposito _ PT	80%	90.57	72,46
1.5	S.U.L. Accessorio piccolo con loggiato aperto, ripostiglio _ PT	60%	40.19	24,11
1.6	CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA_PT			379,85



INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DEL PIANO PRIMO E PIANO SECONDO

Descrizione	Superficie lorda Residenziale	Superficie lorda non residenziale
Alloggio piano primo	118,75	
Loggiato piano primo		8,95
Terrazza a piano primo		37,36
Alloggio piano secondo	118,75	

Nel prospetto che segue sono riportate in dettaglio le consistenze ed i corrispondenti coefficienti di ragguaglio stimati dal professionista:

1 CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA				
	Indicazione tipo di Superficie Lorda	% di Applic.	Superficie	Superf.Com.
1.1	S.U.L. Alloggio _ P1	100%	118,75	118,75
1.2	S.U.L. Loggiato _P1	50%	8,95	4,47
1.3	S.U.L. Terrazza _P1	30%	37,36	11,21
1.3	S.U.L. Alloggio _ P2	100%	118,75	118,75
1.4	CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA _P1 _P2			253,18

Verificato lo stato di conservazione dell'immobile, delle parti comuni utilizzate dal bene in stima, si può determinare un valore commerciale del bene. Considerando il totale dei parametri estimativi pari a 1,1944 e il valore medio calcolato dai dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di € 1.560 /mq ; per la superficie lorda commerciale dell'edificio determinata e risultante dalla superficie ragguagliata totale di mq. 721,46 (somma di : mq. 88,43 (ps1) + 379,85 (pt) + 253,18 (p1_2)

Valore dell'intero corpo immobile stimato mq. 721,46*1.380 €/mq. = € 995.614,80

RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO

LOTTO UNICO DI VENDITA PER LA PROPRIETA' - DATO OSCURATO

Foglio	Particella	Sub	Piano	Destinazione uso	Somma Stimata :
18	2	1	T	Corte Comune	143.492,40 €
18	2	2	T_1_2	Civile abitazione	596.822,40 €
18	2	3	T	Accessorio grande	99.994,80 €.
18	2	4	T	Accessorio piccolo	33.271,80 €
18	2	5	PS1	Autorimessa e servizi	122.033,40 €
TOTALE SOMMA STIMATA					995.614,80 €

Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653

e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



Conclusioni

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile prezzo di mercato del compendio immobiliare in argomento possa valutarsi in **€. 995.614,80 -> 990.000,00 €**
(diconsi euronovecentonovamila/00).

In merito alla “ conformità “ urbanistica , prima di provvedere alla vendita degli immobili necessita provvedere alla redazione di “ una variante tecnica “ per far si che lo stato dei luoghi autorizzati dall’Amministrazione Comunale corrisponda allo stato del rilievo effettuato e a quello riportato negli atti catastali.

Tanto dovevasi ad evasione dell’incarico ricevuto

Il Tecnico
Ing. Solio Ruggieri

Porto Sant’Elpidio 24/10/2019



ALLEGATI

ALLEGATO “ A “ – Copia Concessione Edilizia n. 5177 del 15/06/1999 per la ristrutturazione di un edificio.

ALLEGATO “ B “ - Copia Concessione Edilizia n. 1694 del 07/10/1999 per la modifica del progetto di recinzione.

ALLEGATO “ C “ – Copia atto di acquisto del terreno agricolo con fabbricato rurale : rogito dott. Alfonso Rossi luglio 1997.

ALLEGATO “ D “ – Copia di Vincolo di Destinazione legge n. 122 per accessorio esterno “ autorimessa interrata “. Costruzione destinata a parcheggi ai sensi della Legge n. 122 del 24.03.1989.

ALLEGATO “ E “ – Copia documenti catastali .

ALLEGATO “ F “ - :Richiesta di agibilità : comunicazione di sospensione per mancanza di documenti.

ALLEGATO “ G “ - Copia integrazione richiesta di agibilità.

ALLEGATO “ H “ - Copia Certificato di residenza e stato di famiglia .

ALLEGATO “ I “ - Certificato storico di residenza relativo al debitore e gli occupanti dell'immobile pignorato.

ALLEGATO “ L “ - Certificato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

