



Tribunale Ordinario di FERMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare **R.G.N. 3/2020**

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

(Mandataria di Grogù SPV S.R.L.)

contro

=====

Consulenza Estimativa Giudiziaria

VALUTAZIONE IMMOBILIARE
APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE P2-P3
sito a PORTO SANT'ELPIDIO (FM), in Via Baltico n. 38
LOTTO UNICO

Giudice delegato:

Dott.ssa Lucia ROCCHI

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie MARCHE

Via Cassolo n. 35 60030 Monsano (An)

Consulente stimatore incaricato:

Geom. Marco PIATTONI

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815

Via Colombo, 52 63824 ALTIDONA (FM)

CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319

E-mail: mrcpiattoni@gmail.com

PEC: marco.piattoni1@geopec.it



Struttura Rapporto Estimativo		Pagine
- Assunzioni e riserve		3
- Controllo completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2		4
- Scheda sintetica		5-6
- Relazione Estimativa		7-30
1.0 Identificazione dei beni – proprietà/quota – possesso – formalità – opzione IVA		8-13
1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura		8
1.2 Confini		11
1.3 Parti comuni		12
1.4 Possesso/uso		12
1.5 Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene/i		13
1.6 Applicabilità esercizio dell'opzione I.V.A. DPR 633/72		13
2.0 Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità		13-18
2.1 Descrizione immobili		13
2.2 Servitù		16
2.3 Consistenze metrica e commerciale		16
2.4 Divisibilità dei beni		18
3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale		18-20
4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici		21-22
4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità		21
4.2 Estremi urbanistici		21
5.0 Giudizi di conformità		22-25
5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione		22
5.2 Conformità catastale e regolarizzazione		24
5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione		25
5.4 Attestazione di prestazione energetica		25
6.0 Dati e oneri condominiali		25-26
Beni su suolo demaniale, gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico -		
7.0 artistico-archeologico – etnografico		26
8.0 Valutazione di mercato		26-29
Allegati (files separati)		
A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE	A4 DOCUMENTAZIONE CC.RR.II.	
A2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA- URBANISTICA	A5 DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE	
A3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	A6 DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO	



Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
 - **accessi c/o l'U.T.C. di PORTO SANT'ELPIDIO (FM)** per il reperimento della documentazione edilizio-urbanistica degli immobili e verifica di conformità edilizia degli stessi;
 - **accesso telematico c/o l'Agenzia delle Entrate - Territorio di ASCOLI PICENO (AP)** per l'acquisizione della documentazione catastale in atti degli immobili;
 - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto del bene con la documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica;
2. **Accesso c/o la CC.RR.II. di FERMO per la verifica** della documentazione ventennale relativa alla titolarità degli immobili, ai gravami e servitù (attive e passive) e per integrazione/aggiornamento della certificazione notarile in atti;
3. **In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie e dell'agibilità ove riscontrate sull'immobile/i**, si precisa che quanto eventualmente esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'U.T.C. competente, per cui le metodologie e i valori riportati in merito a oneri, sanzioni e pagamenti, **sono da intendersi puramente orientativi e previsionali nell'ottica di un quadro di massima per le finalità peritali**. Infatti, solo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio l'Ufficio Tecnico, per legge deputato alla ricezione e indicazione degli adempimenti relativi alle pratiche edilizie, può esprimersi in maniera compiuta ed esaustiva. Pertanto quanto indicato in perizia, contestualizzato all'elaborazione della presente relazione, può essere soggetto a possibili variazioni. Lo stesso dicasi per gli importi relativi a sanzioni, oneri, diritti riportati nella relazione.
4. **Non sono stati effettuati** rilievi per la determinazione esatta dei confini di proprietà, ravvisabili solo dalle mappa e planimetrie catastali.
5. **Il più probabile valore di mercato Vpm** è dato dal valore medio di mercato **Vm** (prezzo in €/m² da compravendite avvenute di beni simili a quello in esame, ricercato per mezzo di banche dati dedicate, indagini locali e presso Agenzie Immobiliari del luogo) x la **S.C.** (superficie commerciale del/dei bene/i in m²) x **K** (coefficiente di merito per le caratteristiche del/dei bene/i)
6. **La superficie commerciale** è stata calcolata moltiplicando la **S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)** o **S.I.L. (Superficie Interna Lorda)** per dei Coefficienti Correttivi in modo da omogeneizzare le superfici dei vani/locali principali con quelle dei vani/locali accessori, se presenti;
7. **Non sono state effettuate** verifiche del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc.).
8. **Il valore di stima** alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.



Controllo della completezza documentale di cui all'art. 567 C.P.C., c. 2**1 Certificazione della CC.RR.II. (iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato) o Certificazione Notarile Sostitutiva**

Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva, nella quale risultano:

- la storia ultraventennale degli atti di acquisto del bene in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;
- le iscrizioni/trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

2 Estratti catastali attuale e storico del bene pignorato

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva depositata dal creditore precedente risultano:

- i dati catastali attuali del bene in esame, corrispondenti a quelli citati nella trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali storici ultraventennali del bene in esame dalla data di trascrizione del pignoramento;

3 Stato civile dell'esecutato/a e rapporto di coniugio

Il creditore precedente non ha depositato lo stato civile dell'esecutato/a, prodotto quindi dallo scrivente e dal quale risulta lo stato libero del debitore a seguito di divorzio del 28/05/2020.

Lo scrivente ha acquisito anche l'estratto di matrimonio nel quale l'esecutato/a, alla data di acquisto del bene pignorato in data 19/11/2007, **risultava coniugato/a in regime di separazione dei beni.**



Scheda sintetica

Identificazione dei beni	<p>Appartamento ai P2 e P3 di palazzina residenziale in Via Baltico n. 38, in prossimità della Zona Industriale NORD del paese, a circa 3,5 km dal centro cittadino, così composta:</p> <p>- P2 di circa 83 m² lordi e 71 m² utili costituita da piccolo ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno principale con finestra e n. 1 wc cieco, disimpegno, due balconi di cui uno di circa 19.00 m² e l'altro di circa 18.80 m²</p> <p>- Sottotetto al P3 di circa 43 m² lordi e 35 m² utili, con accesso interno direttamente dal P2 per mezzo di scala in legno, n. 1 wc cieco, n. 1 balcone di circa 24.00 m².</p>												
Riferimenti catastali	CATASTO FABBRICATI Foglio 1, particella 898 , subalterno 20 , A/2, classe 4, vani 4,5, Superficie: Totale: 117 m ² - Totale escluse aree scoperte 107 m ² , Rendita Euro 395,09												
Proprietà	===== nata a =====(MC) il [REDACTED], =====, Proprietà 1/1												
Stato di possesso al momento del sopralluogo	Immobile occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare (figlia minorenni)												
Dati della valutazione	<table border="0"> <tr> <td>Quota interessata dalla procedura</td> <td style="text-align: right;">100%</td> </tr> <tr> <td>Divisibilità dell'immobile</td> <td style="text-align: right;">NO</td> </tr> <tr> <td>Consistenza commerciale</td> <td style="text-align: right;">127 m²</td> </tr> <tr> <td>Valore di mercato dell'immobile di fatto e di diritto</td> <td style="text-align: right;">€ 140.322,30</td> </tr> <tr> <td>Valore vendita giudiziaria per la quota pari al 50%</td> <td style="text-align: right;">€ 133.000,00</td> </tr> <tr> <td>Data della valutazione</td> <td style="text-align: right;">07/03/2024</td> </tr> </table>	Quota interessata dalla procedura	100%	Divisibilità dell'immobile	NO	Consistenza commerciale	127 m ²	Valore di mercato dell'immobile di fatto e di diritto	€ 140.322,30	Valore vendita giudiziaria per la quota pari al 50%	€ 133.000,00	Data della valutazione	07/03/2024
Quota interessata dalla procedura	100%												
Divisibilità dell'immobile	NO												
Consistenza commerciale	127 m ²												
Valore di mercato dell'immobile di fatto e di diritto	€ 140.322,30												
Valore vendita giudiziaria per la quota pari al 50%	€ 133.000,00												
Data della valutazione	07/03/2024												
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	<p>IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA il 24/11/2007 – Reg. Part. 2960 Notaio SANANGELANTONI SERGIO, Rep. 15302/5393 del 19/11/2007 per € 280.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in ANCONA (AN), a garanzia di MUTUO FONDIARIO di € 140.000,00.</p> <p>TRASCRIZIONE in data 05/02/2020 – Reg. Part. 575 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di FERMO, Repertorio 2999/2020 del 09/01/2020. ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO (FM) a favore di [REDACTED] – sede BERGAMO (BG),</p>												



Altre informazioni per l'acquirente	Applicabilità esercizio dell'opzione IVA DPR 633/72 Servitù Classe energetica Amministrazione condominiale Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali Vincoli storico, artistico archeologico, etnografico Gravami da censo, livello, uso civico Cause in corso pendenti/definite	NO SI, favore/contro particella 899, strada di collegamento con Via Baltico Assente SI NO NO NO NO	
Titoli edilizi abilitativi	<p>- CONCESSIONE EDILIZIA n. 6023 del 30/10/2002 – prot. 32400, relativa alla costruzione dell'edificio</p> <p>- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 306 del 03/11/2004 – prot. 32914, relativa a variante in corso d'opera</p> <p>- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 362 del 14/03/2005 – prot. 31918, relativa a variante in corso d'opera (ultimo titolo edilizio relativo al bene in esame);</p> <p>- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 12/07/2004, depositato alla Provincia di ASCOLI PICENO – Settore Genio Civile – il 15/07/2004, prot. 7694, pratica 20087, con conferma dell'attestazione di conformità da parte della Provincia di ASCOLI PICENO in data 24/08/2004</p> <p>- RICHIESTA DI AGIBILITA' del 02/05/2005 (assentita con silenzio/assenso)</p>		
Inquadramento urbanistico	<p>ZTR2-Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (art. 37 N.d.A.)</p> <p>Tra gli usi previsti si evidenziano: Abitazioni, Uffici e studi professionali, Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.</p> <p>AZZ_TESS_URB - Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani"</p> <p>Centro_Abitato</p> <p>INBC - Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti</p>		
Giudizi di conformità	Conformità Edilizia: Conformità Catastale: Conformità Urbanistica: Conformità Agibilità: Conformità Statica:	NO NO SI SI SI	ma regolarizzabile ma regolarizzabile Agibilità assentita con silenzio/assenso



Relazione Estimativa Giudiziaria

LOTTO UNICO

Appartamento ai P2 - P3

PORTO SANT'ELPIDIO (FM), Via Baltico n. 38 (Zona Industriale Nord)

INQUADRAMENTO GENERALE: Latitudine 43°16'58.44"N Longitudine 13°44'17.21"E



1.0 Identificazione dei beni - proprietà - confini - parti comuni - possesso



FRONTE SUD-OVEST



INGRESSO PALAZZINA



1.1 Identificazione dei beni, proprietà e quota interessata dalla procedura

L'appartamento ai P2 e P3 di palazzina residenziale in Via Baltico n. 38, in prossimità della Zona Industriale NORD del paese, a circa 3,5 km dal centro cittadino, catastalmente censito ai

Catasto Terreni (Edificio)

Foglio	Particella	Qualità classe	Superficie	Reddito	
				Dominicale	Agrario
1	898	Ente Urbano	1333 m ²	---	---

Catasto Fabbricati (Unità Immobiliare)

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	898	20	A/2	4	4,5 vani	Totale: 117 m ² Totale: escluse aree scoperte 107 m ²	Euro 395,09
Indirizzo		VIA BALTICO n. 38 Piano 2-3					
Intestazione		===== nata a TOLENTINO===== (MC) il [redacted], =====, Proprietà 1/1					

è per la **quota del 100% di piena proprietà** di

===== nata a ===== (MC) il [redacted], =====, Proprietà 1/1

in virtù del seguente titolo

- atto pubblico di compravendita del 19/11/2007** a rogito del Notaio Sergio SANANGELANTONI di CIVITANOVA MARCHE (MC), repertorio 15301/5392, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di FERMO (FM) il 24/11/2007 al n. 7281 Reg. Part., con il quale l'esecutata acquistò l'immobile in esame dalla [redacted] ===== con sede in SANT'ELPIDIO A MARE (FM).

Alla ===== il terreno su cui è stata edificato il fabbricato e il bene in esame era pervenuto con i seguenti atti:

- atto del 22/05/2002, trascritto a FERMO il 04/06/2002 al Reg. Part. nn. 2665/2666, da ===== e ===== alla [redacted] =====;
- atto di divisione del 19/12/1991, trascritto a FERMO il 03/01/1992 al Reg. Part. nn. 48/58, tra =====;
- successione legittima di =====, trascritta a FERMO il 29/01/1992 rep. 12/149 ai nn. 1144/1317 a favore degli eredi sopra identificati,

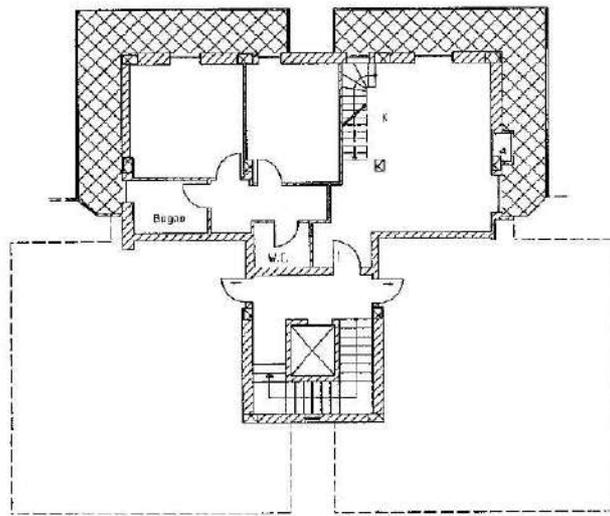
come meglio riportato nella certificazione notarile depositata nel fascicolo telematico.



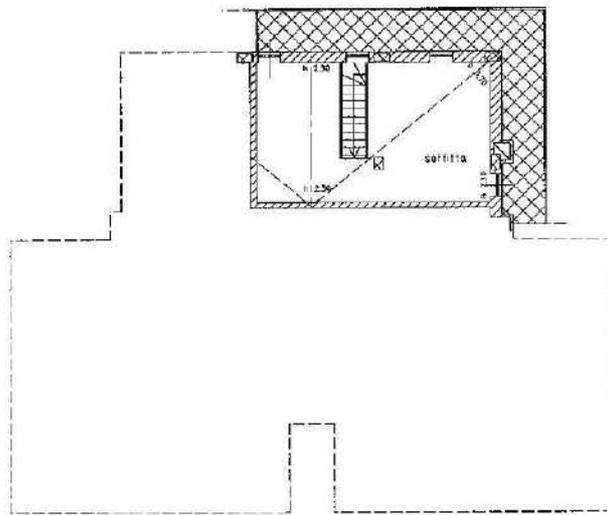
Planimetria catastale

Data: 07/02/2023 - n. T399344 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0027833 del 11/03/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Porto Sant'elpidio Via Baltico civ. _____	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 898 Subalterno: 20	Compilata da: Salvucoli Marino Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 552
Scheda n. 1 Scala 1:200		



PIANO SECONDO H = 2.70



PIANO TERZO

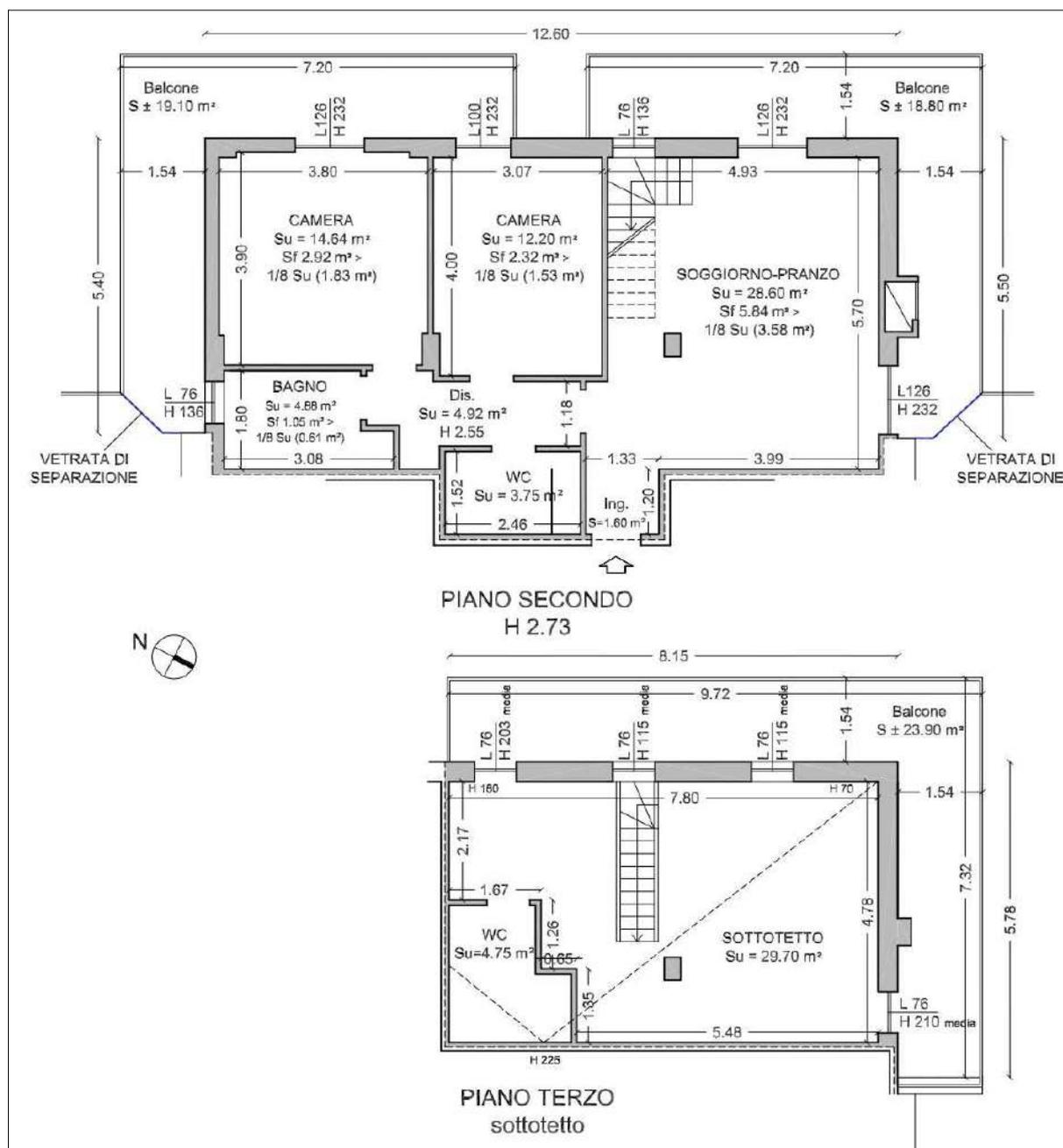
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2023 - Comune di PORTO SANTELPIDIO(G921) - < Foglio 1 - Particella 898 - Subalterno 20 >
 VIA BALTICO n. 38 Piano 2,3

Ultima planimetria in atti

Data: 07/02/2023 - n. T399344 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Schema grafico dell'unità immobiliare rilevata in sito.

Si precisa che il rilievo dell'unità immobiliare è stato effettuato ai soli fini peritali con il principale scopo di individuarne la morfologia e la consistenza, per cui potrebbero risultare delle piccole differenze tra quanto sotto riportato e lo stato dei luoghi.



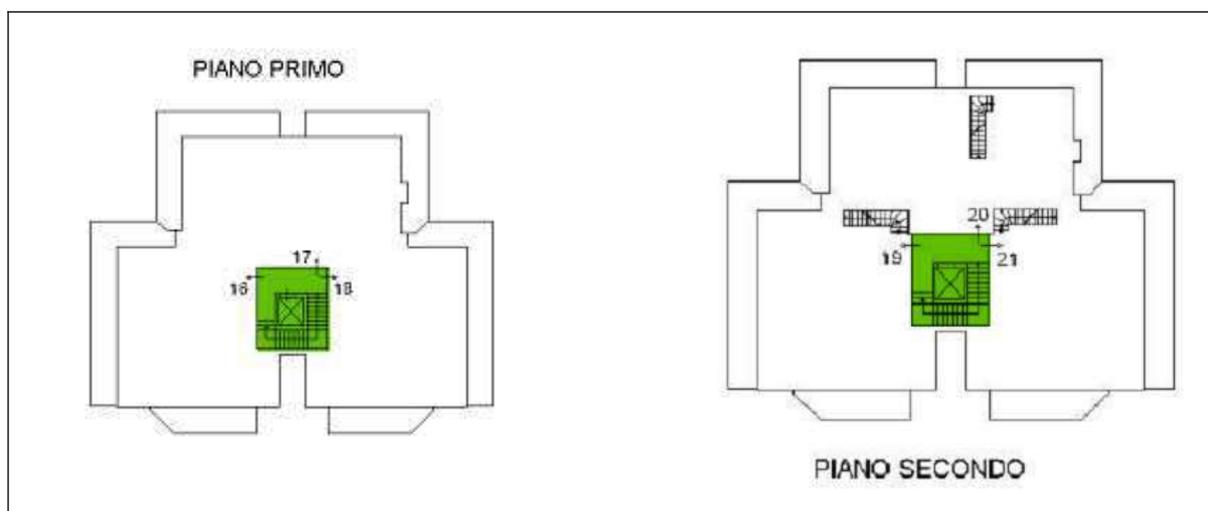
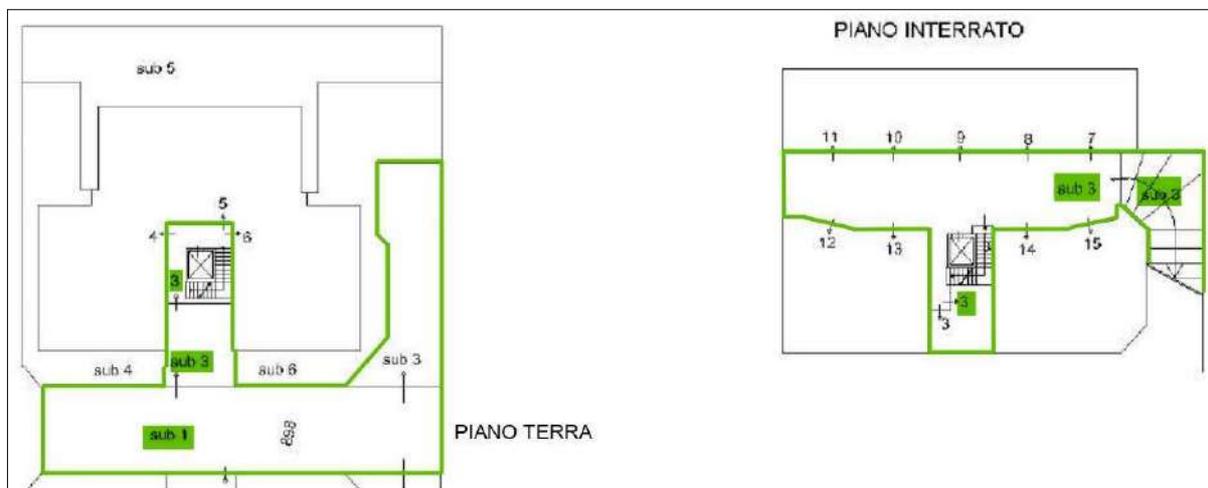
1.2 Confini

NORD-EST: parti comuni, altra proprietà; **SUD-EST:** parti comuni, altra proprietà; **OVEST:** corte comune

1.3 Parti comuni

Corte comune sub 1, parti comuni sub 3 ai piani S1-T-1-2 (da elaborato planimetrico catastale) e quelle comuni dell'edificio tali per legge (art. 1117 del C.C.) e/o per destinazione.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
PORTO SANT'ELPIDIO		1	898			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via mar baltico		T			BCNC A TUTTI I SUB (CORTE PER ACCESSO A TUTTE LE UNITA')
2						SOPPRESSO
3	via mar baltico	38	S1-T- 1-2			BCNC AI SOLI SUB DAL 4 AL 21 (INGRESSO, SCALA, ASCENSORE, RAMPA INTERRATO, SPAZI DI MANOVRA, LOCALE MOTORE ASCENSORE, RIP CONDOMINIALE E VANO CITOFONI)



1.4 Possesso/uso

Il bene è occupato dalla sig.ra ===== e da sua figlia minorenni, come da certificato di residenza allegato.



1.5 Formalità pregiudizievoli a carico degli immobili

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità, come da certificazione notarile depositata e elenco delle iscrizioni/trascrizioni ipotecarie alla CC.RR.II. di FERMO del 14/02/2024:

1. IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA il 24/11/2007 – Reg. Part. 2960

Pubblico ufficiale Notaio SANANGELANTONI SERGIO, Repertorio 15302/5393 del 19/11/2007.

IPOTECA VOLONTARIA per € 280.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in ANCONA (AN), a garanzia di MUTUO FONDIARIO di € 140.000,00 - durata di anni 30, contro =====, TOLENTINO===== (MC) [REDACTED], =====, proprietaria per 1/1 dell'unità negoziale in esame, Catasto Fabbricati, Foglio 1, particella 898, sub 20, cat. A/2, classe 4, vani 4,5, R.C. Euro 395,09, via baltico n. 38, piani 2-3.

2. TRASCRIZIONE in data 05/02/2020 – Reg. Part. 575

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di FERMO, Repertorio 2999/2020 del 09/01/2020.

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO (FM) a favore di [REDACTED] [REDACTED] – sede BERGAMO (BG), contro =====, ===== (MC) 25/06/1970, =====, Proprietà 1/1 dell'unità negoziale in esame, Catasto Fabbricati, Foglio 1, particella 898, sub 20, cat. A/2, classe 4, vani 4,5, R.C. Euro 395,09, via baltico n. 38, piani 2-3.

1.6 Esercizio opzione IVA DPR 633/72

Applicabilità esercizio opzione IVA

La vendita dei beni non è soggetta all'esercizio dell'opzione IVA - art. 10 D.P.R. 633/1972, comma 8-bis - in quanto abitativi e non strumentali ad attività, di proprietà privata e ultimati da più di 5 anni e sui quali la proprietà negli ultimi 5 anni non ha effettuato o fatto eseguire da imprese alcun lavoro ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2.0 Descrizione - servitù - consistenza - divisibilità

2.1 Descrizione immobili

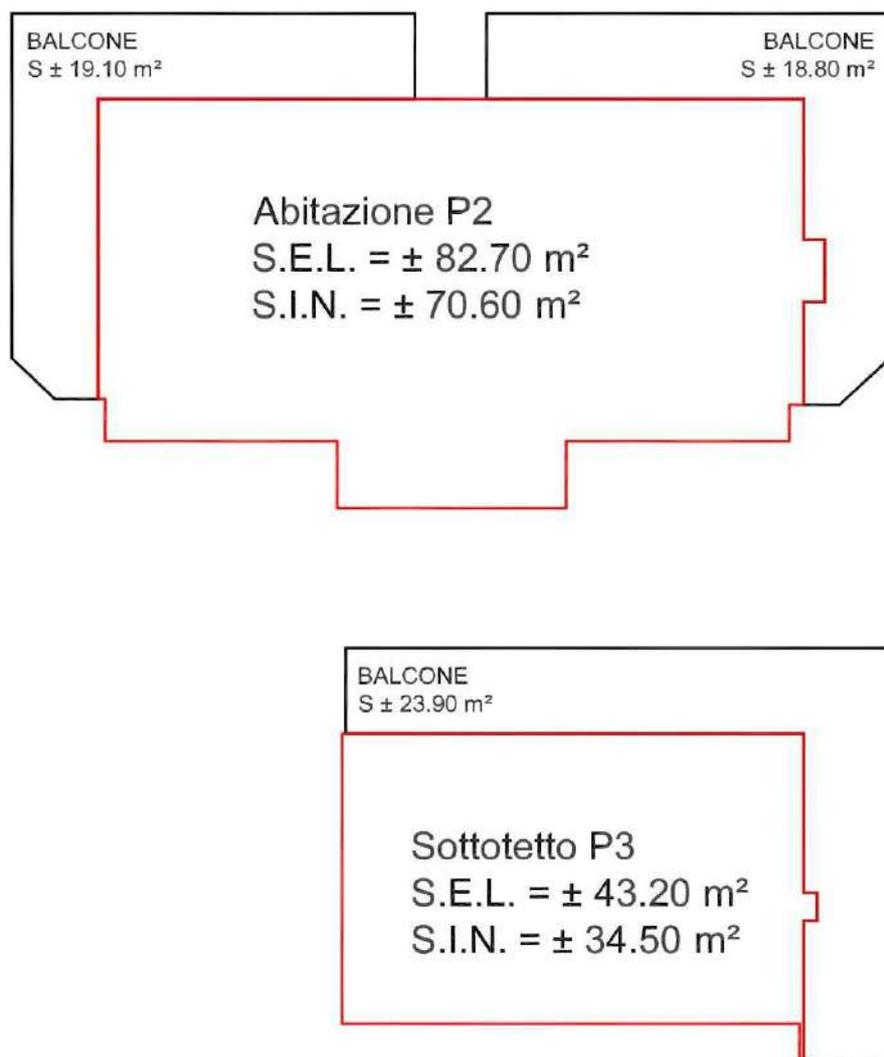
Edificio

Palazzina residenziale pluripiano costruita nei primi anni 2000, sita in prossimità della zona industriale nord di PORTO SANT'ELPIDIO, a circa 3,50 km dal centro cittadino, costituita da un PS1 dove sono i



			
P2 - SOGGIORNO-PRANZO	P2 - SOGGIORNO		
			
P2-CORRIDOIO	P2 - CAMERA SING.	P2 - BAGNO	P2 - WC
			
P2 - BALCONE	SCALA INTERNA	P3 - WC	
			
P3 - SOTTOTETTO	P3 - BALCONE		





Calcolo superficie commerciale

Sub	Piano	Destinazione d'uso	Funzione	S.E.L. m ² lordi	Coefficiente di Raggiungimento	S.C.V. m ² lordi
20	2	Abitazione	Principale	82,70	100%	82,70
	2	Balcone	Ornamento	19,10	30%	5,73
	2	Balcone	Ornamento	18,80	30%	5,64
	3	Sottotetto	Accessoria	43,20	60%	25,92
	3	Balcone	Ornamento	23,90	30%	7,17
					TOTALE	127,16

Superficie commerciale arrotondata =

127.00 m²



2.4 Divisibilità dei beni

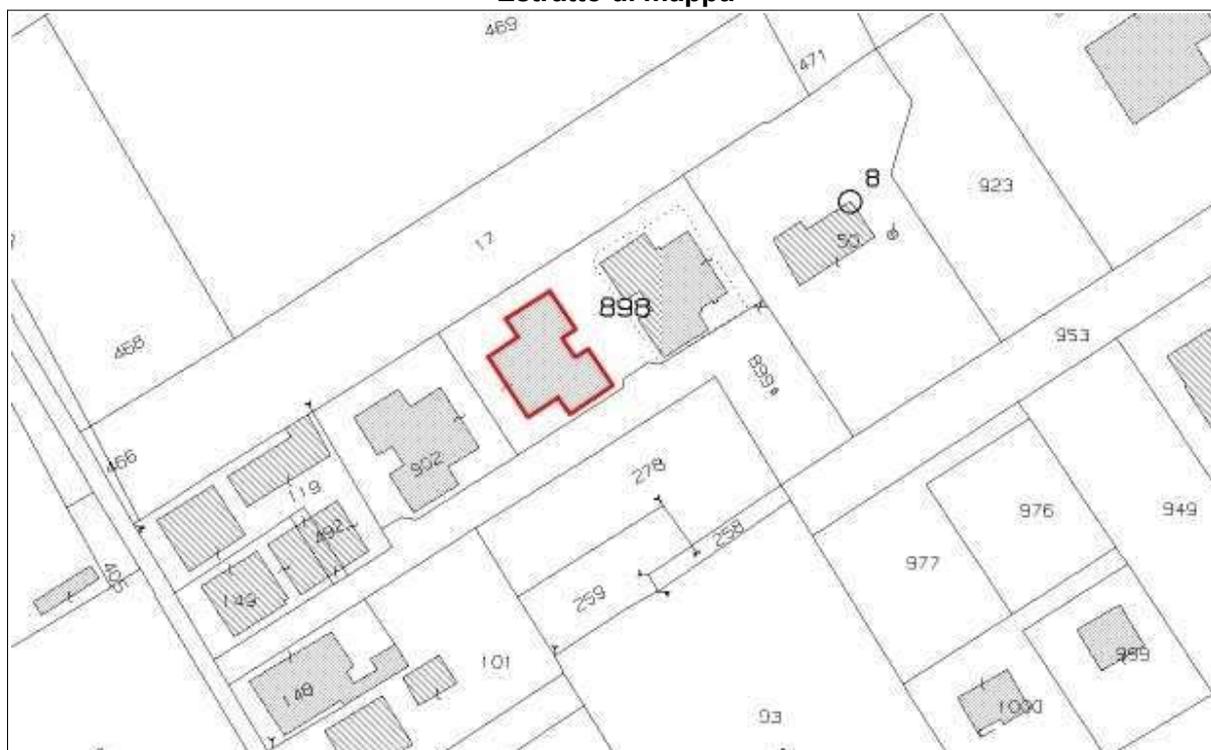
Bene in piena proprietà del debitore per la quota del 100%, vendita predisposta in **UNICO LOTTO**.

3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

Catasto Terreni

Foglio 1, particella n. 898: fabbricato

Estratto di mappa



Attualità

Foglio 1, particella 898, ENTE URBANO, superficie 1333 m², Partita 1

Redditi: Dominicale Euro 0,00 – Agrario Euro 0,00

Dati derivanti da **Tipo Mappale del 21/02/2007** Pratica n. AP0028758 in atti dal 21/02/2007 (n. 28758.1/2007)

Catasto Fabbricati**Foglio n. 1, particella 898, subalterno 20: abitazione P2 con sottotetto P3****Attualità****Foglio 1, Particella 898, sub 20**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani,Superficie Catastale: Totale: 117 m² Totale: escluse aree scoperte: 107 m², Rendita: Euro 395,09

Indirizzo: VIA BALTICO n. 38 Piano 2-3

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2020 Pratica n. AP0012888 in atti dal 17/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4003.1/2020)

Intestazione: =====, ===== (MC) il 25/06/1970, =====, Proprietà 1/1

Cronistoria ventennale sub 20

N.	Subalterno Originario	Origine /Atto di aggiornamento (Variazione Catastale)	Particella derivata	Data
1	20 A/2 classe 2, 4,5 vani, Rendita Euro 395,09	COSTITUZIONE del 11/03/2005 Pratica n. AP0027833 in atti dal 11/03/2005 (n. 2310.1/2005) Indirizzo: VIA BALTICO Piano 2-3	----	dal 11/03/2005 al 09/01/2006
2	20 A/2 classe 2, 4,5 vani, Rendita Euro 395,09	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO del 09/01/2006 Pratica n. AP0002211 in atti dal 09/01/2006 (n. 153.1/2006) Indirizzo: VIA BALTICO Piano 2-3 <i>classamento e rendita validati</i>	20 A/2 classe 2, 4,5 vani, Rendita Euro 395,09	dal 09/01/2006 al 09/11/2015
3	20 A/2 classe 2, 4,5 vani, Rendita Euro 395,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo: VIA BALTICO Piano 2-3	20 A/2 classe 2, 4,5 vani, Rendita Euro 395,09, Superficie Catastale: Totale: 117 m ² Totale: escluse aree scoperte: 107 m ²	dal 09/11/2015 al 09/11/2015
4	20 A/2 classe 2, 4,5 vani, Rendita Euro 395,09, Superficie Catastale: Totale: 117 m ² Totale: escluse aree scoperte: 107 m ²	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2020 Pratica n. AP0012888 in atti dal 17/02/2020 (n. 4003.1/2020) Indirizzo: VIA BALTICO n. 38 Piano 2-3	20 A/2 classe 2, 4,5 vani, Rendita Euro 395,09, Superficie Catastale: Totale: 117 m ² Totale: escluse aree scoperte: 107 m ²	dal 09/11/2015 al attualità



4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

Il fabbricato e l'unità immobiliare in esame sono stati edificati e variati con i seguenti titoli edilizi:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 6023 del 30/10/2002** – prot. 32400, relativa alla costruzione dell'edificio nel Comparto 18/C del Piano di recupero vigente all'epoca;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 306 del 03/11/2004** – prot. 32914, relativa a variante in corso d'opera per modifiche interne e prospettiche, senza aumento di volume;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 362 del 14/03/2005** – prot. 31918, relativa a variante in corso d'opera (ultimo titolo edilizio relativo al bene in esame);
- **CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO del 12/07/2004**, depositato alla Provincia di ASCOLI PICENO – Settore Genio Civile – il 15/07/2004, prot. 7694, pratica 20087, con conferma dell'attestazione di conformità da parte della Provincia di ASCOLI PICENO in data 24/08/2004
- **RICHIESTA DI AGIBILITA'** del 02/05/2005 (assentita con silenzio/assenso), completa di
 - ✓ certificato di collaudo statico del fabbricato
 - ✓ accatastamento del bene in esame
 - ✓ dichiarazioni dell'impresa esecutrice dei lavori circa la conformità delle opere al progetto approvato
 - ✓ dichiarazioni di conformità delle ditte installatrici gli impianti elettrico e termoidraulico

4.2 Estremi Urbanistici

Nel P.R.G. VIGENTE del Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM) i beni in esame ricadono in

ZTR2-Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (art. 37 N.d.A.)

Tra gli usi previsti si evidenziano:

Abitazioni, Uffici e studi professionali, Sedi istituzionali e amministrative

Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.



AZZ_TESS_URB - Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

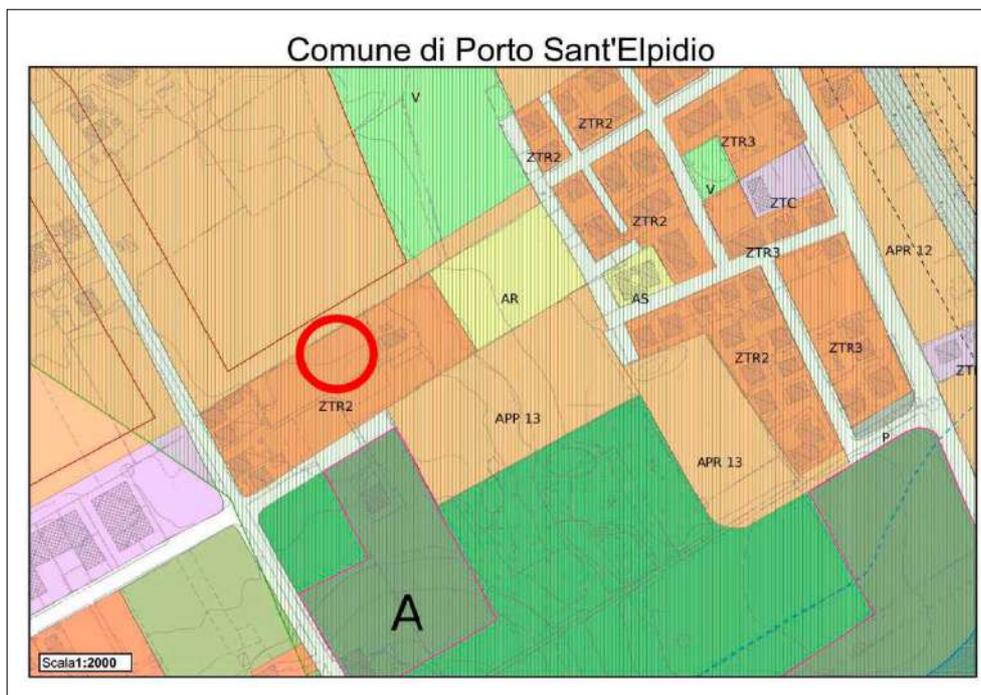


Centro_Abitato



INBC - Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti



Stralcio di P.R.G.**N.B.**

Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

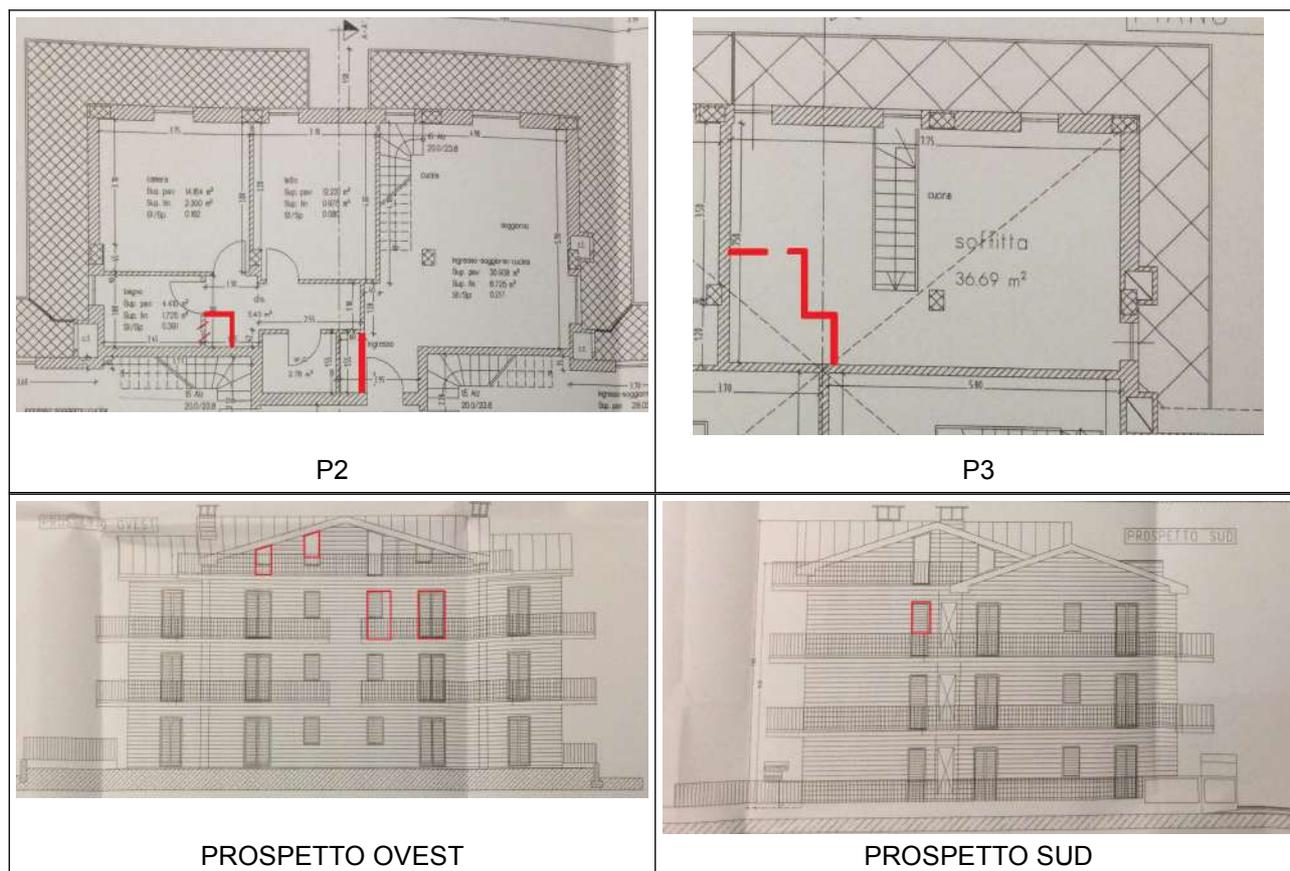
5.0**Giudizi di conformità****5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione**

Rispetto all'ultimo titolo edilizio in atti, il **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 362 del 14/03/2005 – prot. 31918, nel bene in esame risultano le seguenti irregolarità**, riscontrate a seguito del sopralluogo e rilievo in sito:

1. maggiori consistenze del bagno e del wc al P2;
2. nuovo bagno al P3 – sottotetto
3. differenze dimensionali interne ai P2-P3 (*entro la tolleranza costruttiva del 2% ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001*)
4. leggere difformità dimensionali dei balconi ai P2-P3 (maggiore larghezza e lunghezza)
5. variazioni dimensionali e tipologiche di alcune finestre sui lati OVEST e SUD



Schemi grafici indicativi delle difformità più evidenti



Regolarizzazione delle difformità.

In merito corre l'obbligo di rappresentare alcune precisazioni relative al w.c. del P3. Il bagno/wc è un locale accessorio destinato ad ospitare le persone in modo continuativo, per cui deve soddisfare dei requisiti minimi dimensionali, tra cui l'altezza interna. Nel caso in esame, sentito anche l'Ufficio Tecnico territorialmente competente, risulta che nei sottotetti il bagno/wc deve avere una altezza interna media di almeno H 2.40 m, altezza non riscontrata nel wc in oggetto, che presenta invece una altezza massima di H 2.25 m. **Alla luce di quanto sopra esposto, il locale wc presente al P3 sottotetto non può essere usato come tale, ma deve essere destinato come sottotetto/soffitta, cioè come locale accessorio non soggetto alla presenza continuativa delle persone.**

Le difformità interne e prospettiche **possono essere regolarizzate con pratica edilizia SCIA A SANATORIA, nel rispetto del D.P.R. 380/2001 e con pagamento delle relative oneri e sanzioni**, distinte in sanzione per modifiche interne, sanzione per modifiche esterne, oneri relativi al costo di costruzione delle opere in difformità (stimate in € 6.200,00), oltre ai diritti di segreteria e alle spese tecniche per la pratica edilizia dovuta.



Costi di regolarizzazione stimati

SANZIONE PER MODIFICHE INTERNE = € 1.000,00

SANZIONE PER MODIFICHE ESTERNE = € 516,00

ONERI RELATIVI AL COSTO DI COSTRUZIONE DELLE DIFFORMITA' = € 1.240,00

Costo di costruzione x 10% x 2 con tariffa minima di € 516,00 se l'oblazione è minore a tale importo
 $6.200,00 \times 10\% \times 2 = € 1.240,00 > € 516,00$

DIRITTI DI SEGRETERIA PER SCIA A SANATORIA = € 100,00

SPESE TECNICHE = € 2.000,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = € 4.856,00 arrotondato a **€ 4.900,00**

(da detrarre dal valore di stima)

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

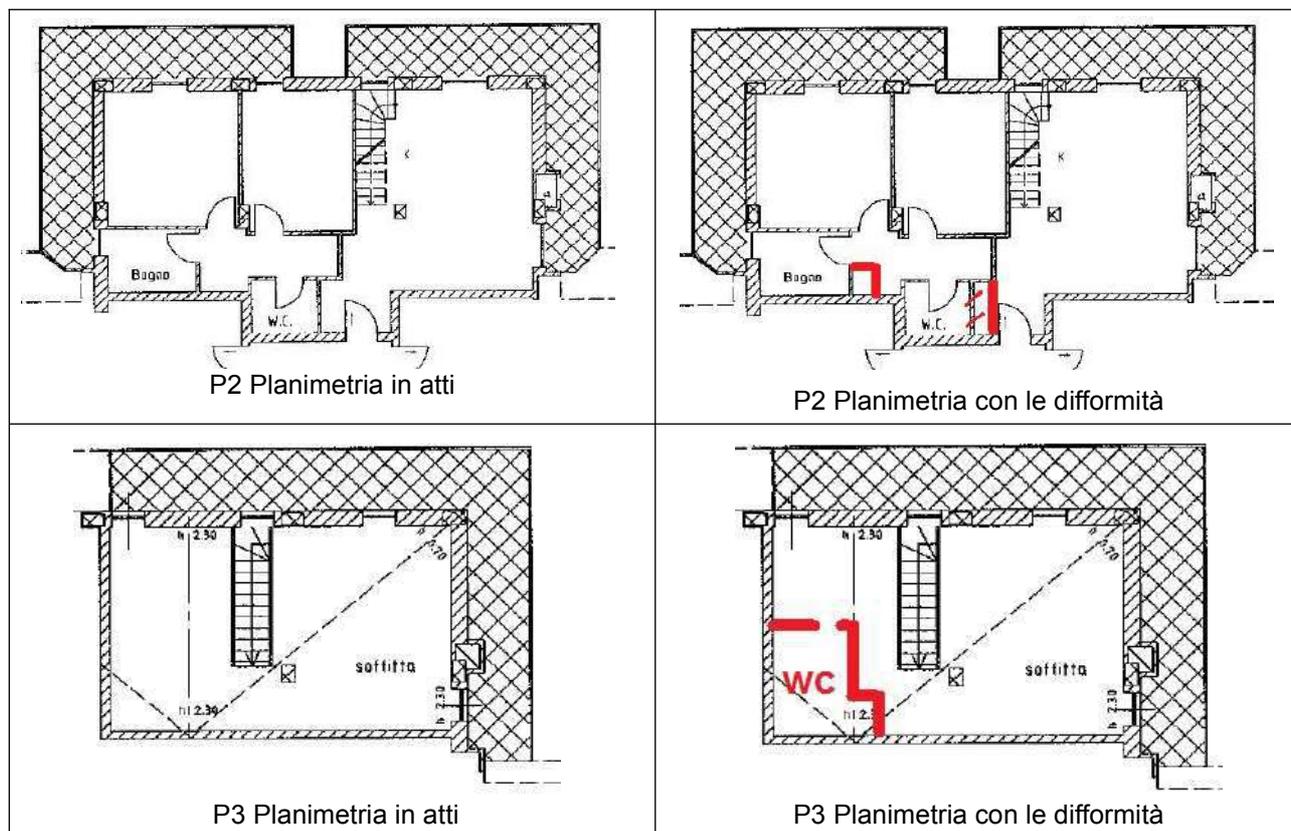
CATASTO TERRENI

Non riscontrate anomalie che necessitano di regolarizzazione.

CATASTO FABBRICATI

Stato dei luoghi dell'appartamento + sottotetto non conformi alla planimetria in atti per le stesse difformità edilizie.

Schemi grafici indicativi delle difformità più evidenti



N.B.

Nella quota gestione ordinaria 2023-2024 sono state computate le spese per l'illuminazione della stradina privata particella 899 soggetta a servitù (precedente **punto 2.2**).

Per maggiori chiarimenti, anche in merito ai lavori di adeguamento antincendio dell'autorimessa comune, si prega di contattare l'Amministrazione Condominiale.

7.0 Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico - archeologico - etnografico

I beni in esame non ricadono in suolo demaniale e non sono soggetti ai vincoli suddetti.

8.0 Valutazione di mercato

Quota interessata dalla procedura

100% di piena proprietà

Metodo di Stima

Ricerca dei prezzi di compravendita di immobili simili ai beni in esame per mezzo di banche dati dedicate e c/o agenzie immobiliari, posti nella medesima zona o in prossimità della stessa e recentemente compravenduti.

Consultando le seguenti banche dati

- **Comparabilia.it**
- **Banca Dati Immobiliare del Collegio dei Geometri di ASCOLI PICENO** (*all'interno si trovano i dati sintetici derivanti dalla stipula di ogni compravendita a partire dal 1° febbraio 2014, comunicati dall'Ordine dei Notai della Provincia di Ascoli Piceno*)

nelle vicinanze del bene in oggetto risultano compravenduti solo due immobili, uno nel 2020 (atto compravendita gennaio 2020 – immobile A) e uno nel 2022 (atto compravendita agosto 2022 – immobile B), a testimonianza di un mercato immobiliare di zona praticamente fermo da 4 anni e con scarsa appetibilità commerciale.

Data la scarsità delle compravendite reperite (pochi dati per l'individuazione di un segmento di mercato ben definito) e considerato che quella del 2020 non è recentissima, si opta per una valutazione a nuovo dell'appartamento in oggetto, aggiustata con dei coefficienti correttivi (di merito) che tengano conto delle caratteristiche attuali del bene e considerando l'assenza di impianto fotovoltaico, oggi obbligatorio per i nuovi edifici e non presente nel bene in esame (impianto fotovoltaico ipotizzato di 6 Kw a soddisfazione delle esigenze energetiche dell'abitazione).



Immobili compravenduti nelle vicinanze del bene in esame e prezzo medio



Prezzo e Caratteristiche	A	B
<i>Dati catastali</i>	<i>F. 1, part. 167, sub 3 appartamento</i>	<i>F. 2, part. 58, sub --- appartamento e garage</i>
<i>Data DAT compravendita</i>	<i>30/01/2020</i>	<i>--/08/2022</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>175.000,00</i>	<i>149.000,00</i>
<i>Sup.Cat. Tot. SUP (mq)</i>	<i>130,00</i>	<i>130,84</i>
<i>pMED (€/mq)</i>	<i>1.346,15</i>	<i>1.138,80</i>

Stima del valore di mercato

$$V_{pm} = V_m * S_c * K$$

dove

V_{pm} = valore probabile di mercato

V_m = valore medio di mercato in €/m²

S_c = superficie commerciale in m²

K = coefficiente unico di merito (relativo alle caratteristiche del bene: età, qualità, ...)



