



Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria Fallimentare

Esecuzione Immobiliare
R.G.N. 55/2014

contro

Consulenza Estimativa Giudiziaria
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

bene sito in SANT'ELPIDIO A MARE (FM) – frazione Casette d'Ete
Via Rosolino Pilo civ. 2

Giudice delegato:

Dott.ssa Domizia PERRONE

Custode Giudiziario:

Marche Servizi Giudiziari

Via Roma, 151 – 62100 MACERATA (MC)

info@msg.srl

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 |
| Scheda sintetica | | 4 6 |
| Relazione Estimativa | | 7 27 |
| 1.0 Beni-proprietà - quota della procedura - possesso | | 8 9 |
| 1.1 Identificazione dei beni, proprietà, quota interessata dalla procedura, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene/i | 8 | 9 |
| 1.2 Confini | | 9 |
| 1.3 Parti comuni | | 9 |
| 1.4 Possesso/uso | | 9 |
| 2.0 Descrizione, servitù, consistenza, divisibilità | 10 | 14 |
| 2.1 Descrizione immobili | 10 | 12 |
| 2.2 Servitù | | 13 |
| 2.3 Consistenze metrica e commerciale | 13 | 14 |
| 2.4 Divisibilità dei beni | | 14 |
| 3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale | 15 | 18 |
| 4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici | 19 | 21 |
| 4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità | 19 | 20 |
| 4.2 Estremi urbanistici | | 21 |
| 5.0 Giudici di conformità | 22 | 23 |
| 5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione | | 22 |
| 5.2 Conformità catastale e regolarizzazione | 22 | 23 |
| 5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione | | 23 |
| 5.4 Attestazione di prestazione energetica | | 23 |
| 6.0 Dati e oneri condominiali | 24 | 24 |
| 7.0 Beni su suolo demaniale e gravami da censo, livello, uso civico, interesse storico - artistico – archeologico - etnografico | | 24 |
| 8.0 Valutazione di mercato, esercizio opzione IVA DPR 633/72 | 24 | 27 |
| Allegati (file separato) | | |
| A1 | DOCUMENTAZIONE CATASTALE | A5 CC.RR.II.: ELENCO FORMALITA' |
| A2 | DOCUMENTAZIONE EDILIZIA URBANISTICA | A6 DOC. UFFICIO ANAGRAFE |
| A3 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | |
| A4 | REGOLAMENTO DI CONDOMINIO | |



Assunzioni e riserve

1. **Sono state svolte le seguenti operazioni preliminari:**
 - **accessi c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di SANT'ELPIDIO A MARE (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 la visione e acquisizione della documentazione catastale in atti degli immobili;
 - **accesso c/o l'Agenzia delle Entrate di FERMO** per verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione;
 - **sopralluoghi in sito** per la verifica dello stato di fatto con quanto riportato nella documentazione reperita, per le misurazioni puntuali e/o a campione, per la documentazione fotografica del bene/i in esame;
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** riscontrate sugli immobili, si precisa che quanto esposto è scaturito da colloqui verbali con il personale dell'Ufficio Tecnico 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 valore di stima dell'immobile** è dato dalla **S.C. (Superficie Commerciale) x il V.S.U. (Valore di Stima Unitario)** in €/m², valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali, per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo;
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. **La valutazione dei beni** è avvenuta al netto di verifiche puntuali del sottosuolo, non richieste, atte a verificare la presenza di eventuali elementi deprezzanti il valore economico degli immobili (es. inquinanti, resti archeologici, ecc. unitamente al costo delle indagini del sottosuolo).
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.**



Scheda sintetica

Identificazione dei beni: descrizione, dati catastali, confini, parti comuni

Descrizione e identificativi catastali

Appartamento di civile abitazione, sito in edificio residenziale risalente agli '60 in Via Rosolino Pilo n.2 nel comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - frazione CASSETTE D'ETE - di circa **84 m²** lordi e **73 m²** utili, posto al P4 dell'edificio, angolo sud-est, composto da cucina-pranzo, bagno, due camere da letto, di cui una con balcone di circa **3.80 m²**, ripostiglio, ingresso e disimpegno, con i locali abitativi provvisti di aerazione e ventilazione naturali.

L'accesso avviene tramite la scala comune interna del fabbricato direttamente da Via Rosolino Pilo.

All'appartamento è legato un vano pertinenziale di uso esclusivo di circa 19 m², facente parte della soffitta condominiale al P5, citato nell'atto di acquisto e riportato nella planimetria catastale dell'appartamento.

L'unità immobiliare è inserita in fabbricato pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale, costituito da un piano terra, caratterizzato da locali non residenziali, e cinque piani superiori abitativi.

L'edificio, ubicato in una via stretta e poco luminosa ed inserito in un contesto urbano densamente costruito e pressoché privo di servizi pubblici e privati, è abitato prevalentemente da extracomunitari.

Stato manutentivo abitazione mediocre.

Appartamento così censito al **Catasto Fabbricati** di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

| Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------------|--|------------|------------|----------|-----------------|--|------------------------------|
| 25 | 859 | 15 | A/2 | 3 | 4,5 vani | Totale: 95 m² Totale: escluse aree scoperte 94 m² | Euro 176,63 |
| Indirizzo | VIA ROSOLINO PILO Piano 4 | | | | | | |
| Intestazione | -----, nato in ALGERIA (EE) il 18/10/1974; -----; Proprieta' 1/1 in r.s.b. | | | | | | |

Confini (desunti dai dati catastali in atti)

NORD: parti comuni; EST: altra proprietà; SUD e OVEST: su area comune part.Ila 859

Parti comuni (da Regolamento di Condominio, elaborati planimetrici, tabelle millesimali)

Quelle comuni dell'edificio tali per legge e/o per destinazione, area di sedime, fondazioni, muri maestri ecc. e quelle riportate nel Regolamento di Condominio allegato. L'esecutato ha l'uso esclusivo di un vano della soffitta condominiale al P5, così come riportato nell'atto di acquisto del sub 15 e nella planimetria catastale dell'immobile.



Proprietà e quota interessata dalla procedura

I beni, per la **quota del 100% di piena proprietà**, sono della ditta

----- nato in ALGERIA (EE) il 18/10/1974, C.F. -----, Proprietà per 1/1 in R.S.B.

Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'appartamento è occupato dall'esecutato, da sua moglie e dai loro 5 figli, di cui 3 minorenni.

Dati della valutazione

| | |
|--|----------------------------|
| Quota interessata dalla procedura: | 100% |
| Divisibilità dell'immobile : | NO |
| Consistenza commerciale abitazione + corte esclusiva + accessorio, superficie lorda: | 85.00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova : | € 35.275,00 |
| Valore Vendita Giudiziaria della quota della procedura, pari al 100% : | € 31.630,00 |
| Data della valutazione: | 07/02/2023 |

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità, come da certificazione notarile depositata:

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 24/12/2007 – Reg. Gen. 13708 Reg. Part. 3254**
di € 144.000,00 a favore di ----- con sede in PESARO (PU), in virtù di atto del notaio ----- di CIVITANOVA MARCHE (MC) del 21/12/2007, repertorio n. 85202, per mutuo di € 72.000,00 rimborsabile in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà appartamento distinto al Catasto Fabbricati di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) al foglio 25, particella 859, sub 15.
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2014 – Reg. Gen. 2113 Reg. Part. 1587**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/02/2014
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO
Pignoramento a favore di ----- con sede in ASCOLI PICENO (AP) su intera proprietà appartamento distinto al Catasto Fabbricati di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) al foglio 25, particella 859, sub 15.

come dalla **Certificazione Notarile del 04/06/2014.**

Altre informazioni per l'acquirente

| | |
|--|---------|
| Amministrazione condominiale | SI |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici, demaniali: | NO |
| Vincoli storico, artistico, archeologico, etnografico | Nessuno |



| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Gravami da censo, livello, uso civico | Nessuno |
| Classe energetica: | Nessuna, probabilmente F-G |
| Cause in corso pendenti/definite: | Nessuna |
| Servitù: | Non trovate |

Titoli edilizi abilitativi

- **LICENZA EDILIZIA n. 1075 del 04/02/1961**, per la costruzione di fabbricato e deposito materiali
- **LICENZA EDILIZIA n. 2289 del 11/03/1961**, per la sopraelevazione casa di civile abitazione (variante alla n. 1075)
- **LICENZA EDILIZIA n. 4048 del 29/04/1961**, per la sopraelevazione casa di civile abitazione (ulteriore piano, il quinto adibito a soffitta, non abitabile)
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** del 30/07/1966 relativa all'edificio di cui la LICENZA del 11/03/1961.
- **CONDONO EDILIZIO C1576 Prot. 5688 del 30/04/1986** per abuso ultimato nel 1966, relativo alla divisione del piano quarto in due unità immobiliari, tra cui quella oggetto della procedura esecutiva in essere. Il Comune/Ufficio Tecnico permette la definizione della pratica anche parziale, ossia riguardante solo l'unità in oggetto, previa produzione di tutti gli elaborati previsti.

Inquadramento urbanistico

Nel P.R.G. vigente del comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), l'edificio ricade in zona

- **ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità** (art. 33 N.T.A. allegate)
 Alcuni Usi previsti: abitazioni, commercio al dettaglio, uffici e studi professionali
 Modalità di intervento: diretto
- **Ambiti di tutela delle risorse idriche** (art. 55 N.T.A. allegate)

N.B. Per qualsiasi intervento si rimanda ad una analisi puntuale e verifica preliminare dei parametri edilizi-urbanistici, anche in relazione alle proprietà confinanti, da effettuarsi con il personale preposto dell'Ufficio Tecnico comunale.

Giudizi di conformità

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Conformità' Edilizia: | NO, ma regolarizzabile |
| Conformità' Catastale: | NO, ma regolarizzabile |
| Conformità' Urbanistica: | Si |
| Conformità' Agibilità': | NO, ma regolarizzabile |



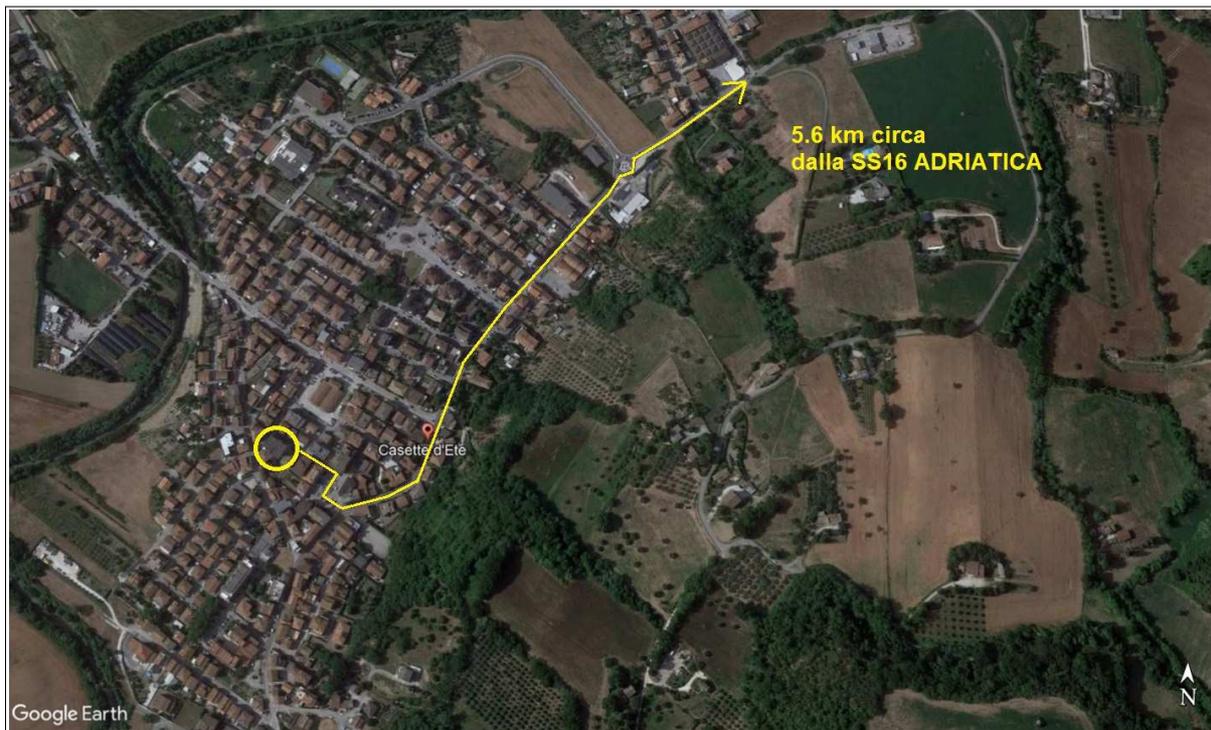
Relazione Estimativa Giudiziaria

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione

SANT'ELPIDIO A MARE (FM) – frazione CASETTE D'ETE, Via Rosolino Pilo civ. 2

INQUADRAMENTO GENERALE: Latitudine 43°15'16.21"N Longitudine 13°40'58.47"E



1.0 Identificazione dei beni - proprietà - possesso

1.1 Identificazione, proprietà, quota interessata dalla procedura

L'appartamento di civile abitazione al P4 di edificio residenziale risalente agli '60 - Via Rosolino Pilo n.2 nel comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) - frazione CASSETTE D'ETE - con uso esclusivo di vano di pertinenza al P5, catastalmente censito ai

Catasto Terreni (fabbricato)

| Foglio | Particella | Qualità classe | Superficie | Reddito | |
|--------|------------|----------------|--------------------|------------|---------|
| | | | | Dominicale | Agrario |
| 25 | 859 | Ente Urbano | 510 m ² | --- | --- |

Catasto Fabbricati (unità immobiliare)

| Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------------|------------|--|-----------|--------|-------------|--|----------------|
| 25 | 859 | 15 | A/2 | 3 | 4,5 vani | Totale: 95 m ² Totale: escluse aree scoperte 94 m ² | Euro 176,63 |
| Indirizzo | | VIA ROSOLINO PILO Piano 4 | | | | | |
| Intestazione | | HADID Abdesselem, nato in ALGERIA (EE) il 18/10/1974; HDDBSS74R18Z301J; Proprieta' 1/1 in r.s.b. | | | | | |

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

nato in ALGERIA (EE) il 18/10/1974, C.F. -----, Proprietà per 1/1 in R.S.B.

in virtù del seguente titolo

atto pubblico di compravendita del 14/05/2004 a rogito Notaio ----- di CIVITANOVA MARCHE (MC), repertorio 89192/8250, trascritto a FERMO il 22/05/2004 al Registro Generale n. 4353 e al Registro Particolare n. 8250, con il quale l'esecutato acquistò l'immobile in esame - Catasto Fabbricati, foglio 25, particella 859, sub 15 - dalla sig.ra Olivia GORI, nata a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il 08/11/1924.

Proprietà precedenti

La sig.ra -----, acquistò l'area sulla quale fu costruito l'immobile in esame - Catasto Terreni, foglio 25, particella 87/v, 290 m² - dal sig. -----, nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il



18/12/1902 con atto di compravendita a rogito del notaio ----- di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) del 27/01/1961, repertorio 62968/3656, trascritto a FERMO il 01/03/1961 al Registro Generale n. 717 e al Registro Particolare n. 569.

A carico dell'immobile risultano le seguenti formalità, come da certificazione notarile depositata:

- **ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 24/12/2007** – Reg. Gen. 13708 **Reg. Part. 3254**
di € 144.000,00 a favore di BANCA dell'ADRIATICO SPA----- con sede in PESARO (PU), in virtù di atto del notaio -----di CIVITANOVA MARCHE (MC) del 21/12/2007, repertorio n. 85202, per mutuo di € 72.000,00 rimborsabile in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà appartamento distinto al Catasto Fabbricati di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) al foglio 25, particella 859, sub 15.
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2014** – Reg. Gen. 2113 **Reg. Part. 1587**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/02/2014
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI FERMO
Pignoramento a favore di ----- con sede in ASCOLI PICENO (AP) su intera proprietà appartamento distinto al Catasto Fabbricati di SANT'ELPIDIO A MARE (FM) al foglio 25, particella 859, sub 15.

1.2 Confini

NORD: parti comuni; **EST:** altra proprietà; **SUD e OVEST:** su area comune part.IIa 859

1.3 Parti comuni

Quelle comuni dell'edificio tali per legge e/o per destinazione, area di sedime, fondazioni, muri maestri ecc. e quelle riportate nel Regolamento di Condominio allegato, facendo presente che l'esecutato ha l'uso esclusivo di un vano della soffitta condominiale al P5, così come riportato nell'atto di acquisto del sub 15 da parte di ----- e nella planimetria catastale dell'immobile.

1.4 Possesso/uso

L'appartamento è occupato dall'esecutato, da sua moglie e dai loro 5 figli, di cui 3 minorenni, come da certificato dello stato di famiglia allegato.



2.0 Descrizione - servitù - consistenza - divisibilità

2.1 Descrizione immobili

Edificio

Fabbricato pluripiano a destinazione residenziale risalente agli '60 e costituito da un piano terra, caratterizzato da locali non residenziali, e cinque piani superiori, con copertura a tetto quasi piana.

L'edificio, ubicato in una via stretta e poco luminosa ed inserito in un contesto urbano densamente costruito e pressoché privo di servizi pubblici e privati, è abitato prevalentemente da extracomunitari.

| | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia: | X costruito |
| Età costruzione: | > 40 anni |
| Stato manutenzione: | scadente |
| N° piani: | 6 (PT + P1-2-3-4-5) Ascensore: SI |
| Struttura portante: | Cemento armato |
| Solai: | Latero cemento |

ABITAZIONE

Appartamento di circa **84 m²** lordi e **73 m²** utili, posto al piano quarto dell'edificio, angolo sud-est, composto da cucina-pranzo, bagno, due camere da letto, di cui una con balcone di circa **3.80 m²**, ripostiglio, ingresso e disimpegno, con i locali abitativi provvisti di aerazione e ventilazione naturali.

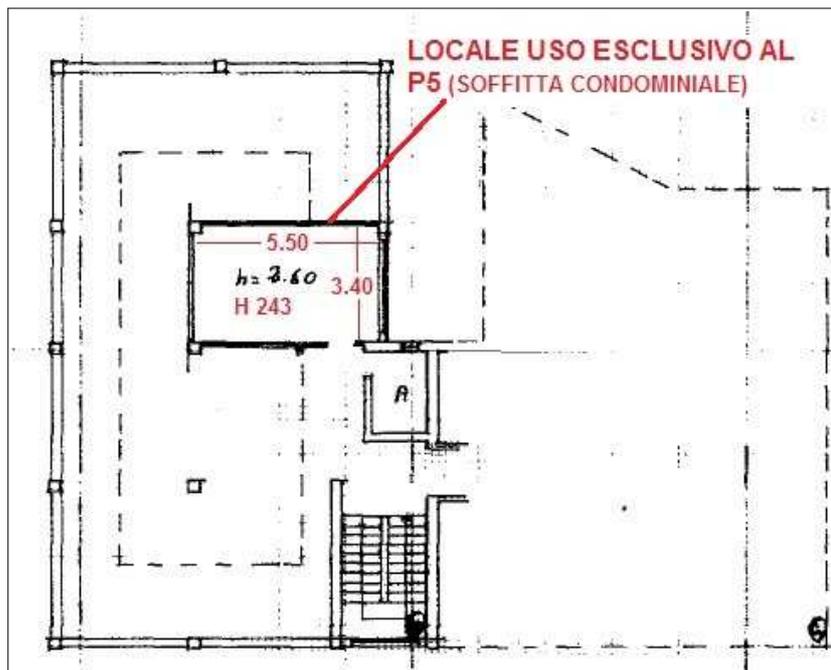
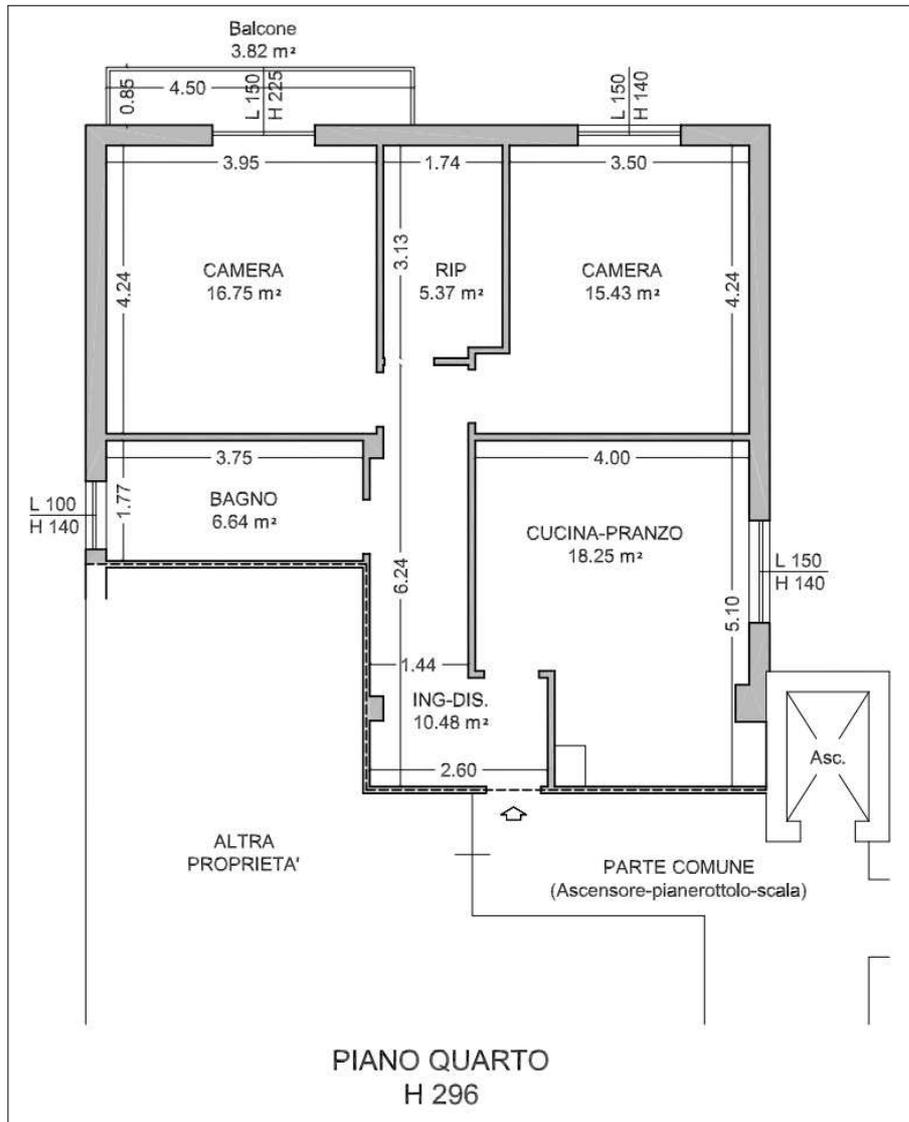
L'accesso avviene tramite la scala comune interna del fabbricato direttamente da Via Rosolino Pilo.

All'appartamento è legato un vano pertinenziale di uso esclusivo di circa 19 m², facente parte della soffitta condominiale al quinto piano, citato nell'atto di acquisto e riportato nella planimetria catastale dell'appartamento.

| | |
|-----------------------------|--|
| H interna: | 2.96 m |
| Pavimenti: | Gres porcellanato e/o ceramica |
| Pareti: | Intonacate e tinteggiate con rivestimento ceramico nel bagno |
| Infissi: | Portone ingresso in legno, finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc. |
| Impianti: | Elettrico - idrico-sanitario |
| Conformità impianti: | Da verificare ed eventualmente adeguare |
| Stato manutentivo: | Discreto, modesti fenomeni di umidità per scarsa areazione. Finestre vecchie e alcune in precario stato manutentivo. Nella cucina è presente un discendente interno a vista e muratura rotta. Balcone da risanare. |
| Luminosità: | Discreta |
| Vedute/affacci: | Su altri fabbricati |
| Classe energetica: | NON CONOSCIUTA, probabilmente F-G |



Rilievo in sito



FOTO

| | |
|--|---|
| <p>Via Rosolino Pilo</p>  |  <p>Fronte Sud-Est</p> |
|  <p>Pranzo</p> |  <p>Cucina-pranzo</p> |
|  <p>Cucina</p> |  <p>Camera letto</p> |
|  <p>Bagno</p> |  <p>Locale uso esclusivo P5 soffitta condominiale</p> |



2.2 Servitù

Dalla visione degli atti c/o la CC.RR.II. di FERMO non risultano servitù.

2.3 Consistenze metrica e commerciale

Calcolate secondo il **Codice delle Valutazioni Immobiliari TECNOBORSA** e del **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**.

La **consistenza metrica** è data dalla misurazione in sito della **Superficie Esterna Lorda (SEL)**, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

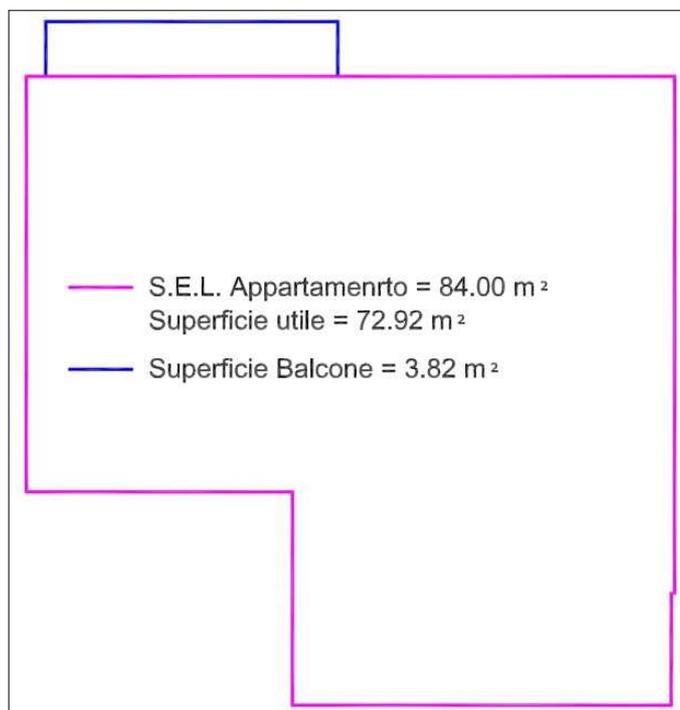
e non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

La **superficie commerciale** è la superficie fittizia costituita dalla SEL dei locali principali e dalla superficie dei locali accessori, calcolata in percentuale alla principale applicando i **Rapporti Mercantili Superficiali del Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, adattati alla realtà specifica e locale dell'immobile.

A seguire grafici schematici esplicativi delle consistenze considerate.



Schema delle consistenze**Calcolo superficie commerciale**

| Abitazione | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------|------------|--------------------------------|---------------------------|---|---|
| Piano | Destinazione d'uso | Funzione | S.E.L. m ² lordi | Superficie Utile Netta | Rapporto Mercantile Superficiario | Superficie Commerciale m ² lordi |
| 4 | Abitazione | principale | 84,00 | 72,92 | 100% | 84,00 |
| | Balcone | ornamento | 3,82 | 3,82 | 30% | 1,15 |
| TOTALE Superficie Commerciale | | | | | | 85,15 |

Superficie commerciale arrotondata =

85.00 m²**2.4** Divisibilità dei beni

Bene costituito da una piccola unità abitativa fisicamente non divisibile, la vendita verrà predisposta in **UNICO LOTTO**.



3.0 Dati e cronistoria catastale ventennale

Catasto Terreni

Fabbricato: attualità e stralcio estratto di mappa

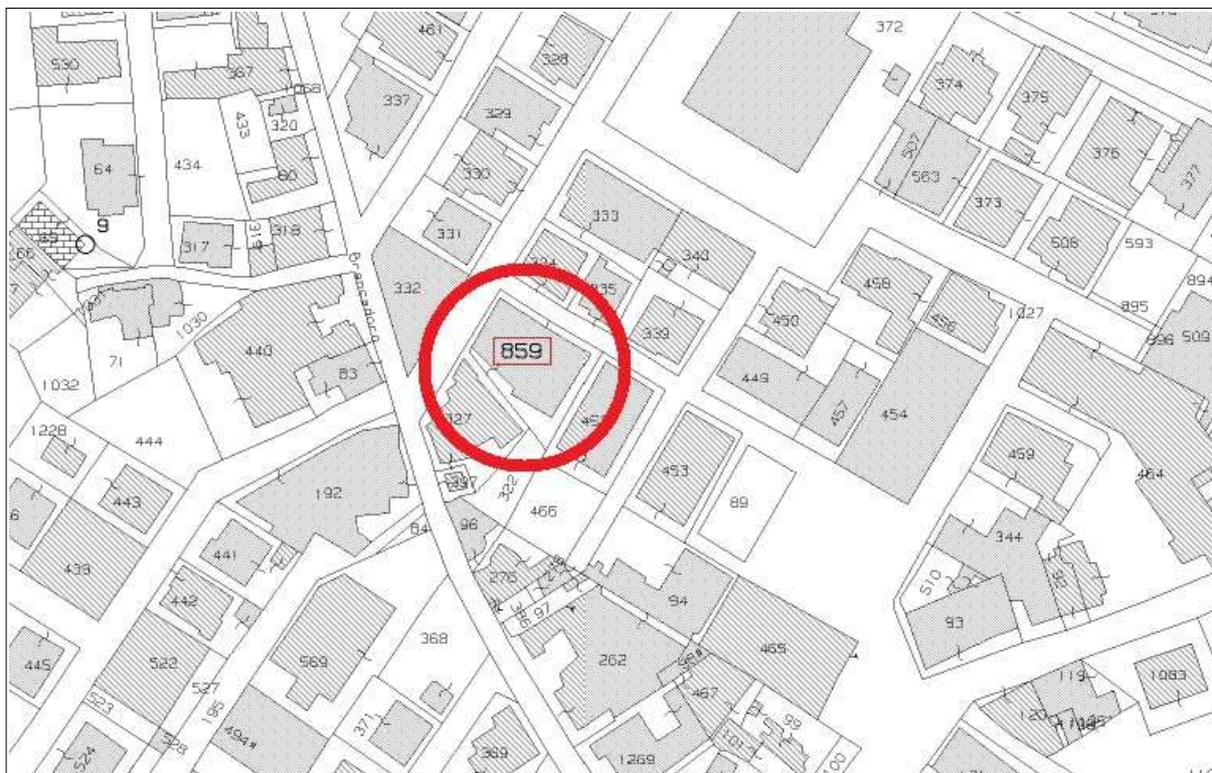
Foglio 25, particella 859, ENTE URBANO, superficie 510 m², Partita 1

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

dati derivanti da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2004 Pratica n. AP0114171 in atti dal 22/07/2004 (n. 3876.1/2004)

Annotazioni di stadio: VARIATA LA DEST. PER COLLEG. C.E.U

Estratto di mappa



Cronistoria particella 859

All'impianto meccanografico del **01/12/1976**:

Foglio 25, Particella 338, FU D ACCERT, Superficie 290 m², Partita 3154

Redditi: Dominicale 0,00 - Agrario 0,00



Dal **22/07/2004**:

Foglio 25, Particella 338, FU D ACCERT, **Superficie 510 m²**, Partita -

Redditi: Dominicale 0,00 - Agrario 0,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2004 Pratica n. AP0114165 in atti dal 22/07/2004 (n. 3874.1/2004)

Annotazioni di stadio: COMPRENDE LA P.LLA 336 PER COLLEG. C.E.U.



Foglio 25, Particella 859, FU D ACCERT, **Superficie 510 m²**, Partita -

Redditi: Dominicale 0,00 - Agrario 0,00

Dati derivanti da: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/07/2004 Pratica n. AP0114169 in atti dal 22/07/2004 (n. 3875.1/2004)

Annotazioni di stadio: SOSTITUISCE IL N. 338 PER COLLEG. C.E.U.



Foglio 25, Particella 859, ENTE URBANO, **Superficie 510 m²**, Partita 1

Redditi: Dominicale 0,00 - Agrario 0,00.

Come all'attualità.

Catasto Fabbricati

Appartamento: attualità e planimetria catastale

Foglio 25, Particella 859, sub 15, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale:

Totale: 95 m² Totale: escluse aree scoperte: 94 m², Rendita: Euro 176,63

Indirizzo: VIA ROSOLINO PILO Piano 4

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestazione:

----- nato in ALGERIA (EE) il 18/10/1974 ----- Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni



Planimetria catastale

Data presentazione: 25/03/1980 - Data: 06/05/2022 - n. T329261 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

MODULARIO
P. - C. n. P. - 212



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lirc
50

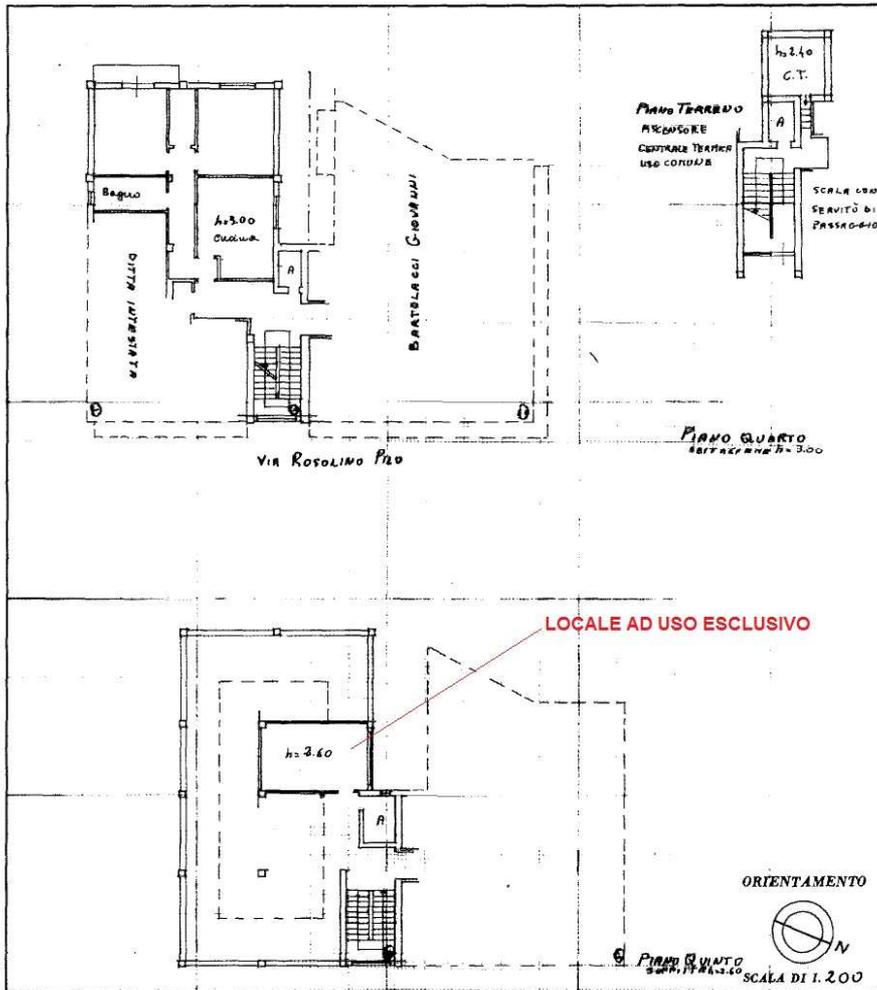
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 18 APRILE 1976, N. 442)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. ELPIDIO A. MARE Via ROSOLINO PILO 2

Ditta GORI OLIVA nato a Sant'Elpidio a Mare li 8/11/24

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 25 MAR 1980
 PROT. N° 2751

Compilata dal Suogueri
 Giuseppe Baralacci
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di ASCOLI PICENO
 DATA 12 dicembre 1979
 Firma: Baralacci Giuseppe

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/05/2022 - Comune di SANTELPIDIO A. MARE (324) - < Foglio 25 - Particella 859 - Subaltemo 15 >
 Trasm. 01
 VIA ROSOLINO PILO Piano 4

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/03/1980 - Data: 06/05/2022 - n. T329261 - Richiedente: PTTMRC66D19D542D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Particelle e subalterni precedenti

All'impianto meccanografico del **30/06/1987**:

Foglio 25, Particella 859, sub 15, Cat. --, Classe --, Consistenza --, Rendita: --, Partita 1849,

Indirizzo: VIA PILO R. Piano P4



Dal **25/03/1980** (antecedente all'impianto meccanografico)

Foglio 25, Particella 859, sub 15, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita: L. 540, Partita 1849

Indirizzo: VIA PILO P4

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 25/03/1980 in atti dal 10/05/1999 CLASSAMENTO (n. 2751.1/1980)



Dal **01/01/1992**:

Foglio 25, Particella 859, sub 15, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita: L. 360.000, Partita 1849

Indirizzo: VIA PILO P4

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario



Dal **01/01/1994**

Foglio 25, Particella 859, sub 15, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita: Euro 176,63, Partita 1849

Indirizzo: VIA PILO Piano P4

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario



Dal **22/05/2014**

Foglio 25, Particella 859, sub 15, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita: Euro 176,63, Partita ----

Indirizzo: VIA PILO Piano P4

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/05/2014 Pratica n. AP0054521 in atti dal 22/05/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 11604.1/2014)



Dal **09/07/2015**

Foglio 25, Particella 859, sub 15, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita: Euro 176,63

Indirizzo: VIA ROSOLINO PILO Piano 4

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2015 Pratica n. AP0057406 in atti dal 09/07/2015 DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7374.1/2015)



Dal **09/11/2015 come all'attualità**



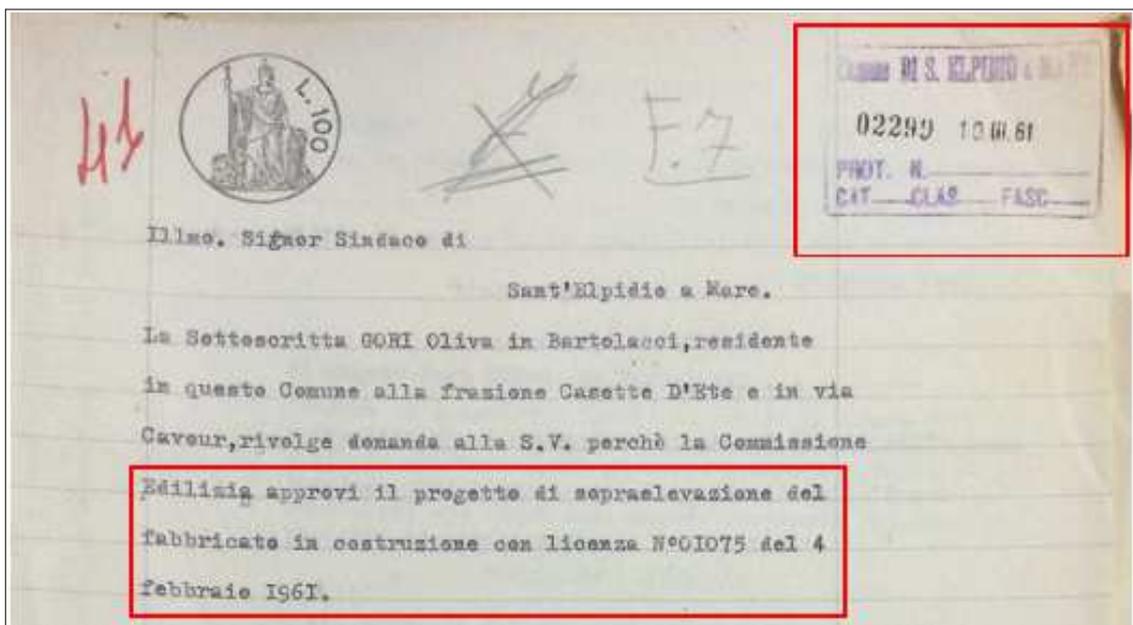
4.0 Titoli edilizi abilitativi, estremi urbanistici

4.1 Titoli abilitativi edilizi e agibilità

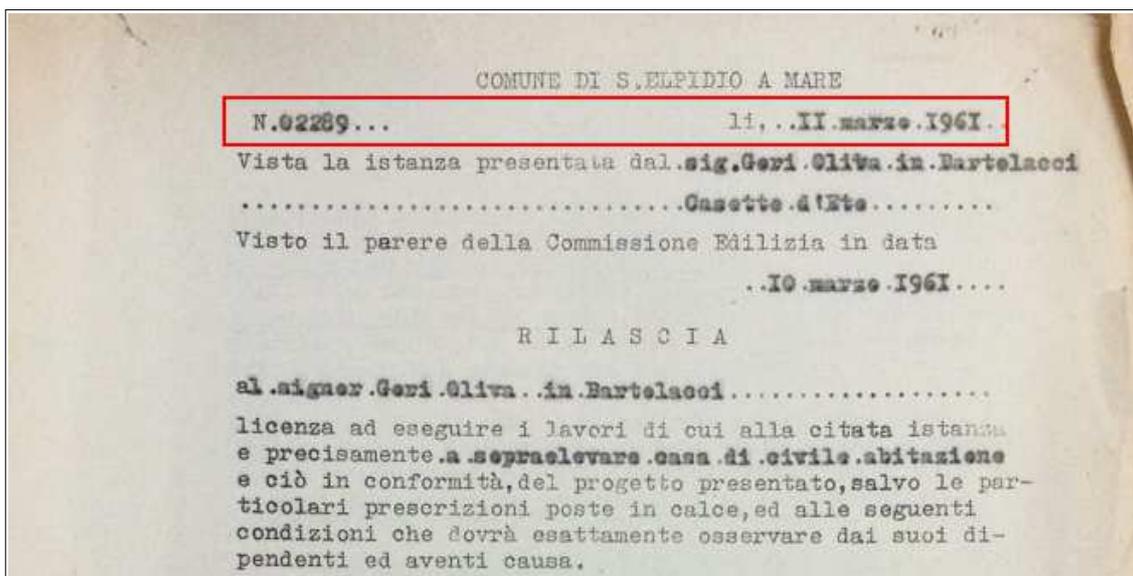
Edificio costruito e variati con i seguenti titoli abilitativi:

- **LICENZA EDILIZIA n. 1075 del 04/02/1961 a nome di -----**, per la costruzione di fabbricato e deposito materiali
- **LICENZA EDILIZIA n. 2289 del 11/03/1961 a nome di -----**, per la sopraelevazione casa di civile abitazione (variante alla n. 1075)
- **LICENZA EDILIZIA n. 4048 del 29/04/1961 a nome di -----**, per la sopraelevazione casa di civile abitazione (ulteriore piano, il quinto adibito a soffitta, non abitabile)
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** del 30/07/1966 relativa all'edificio di cui la LICENZA EDILIZIA n. 2299 del 11/03/1961. *(Si precisa che il prot. n. 2299 è apposto sulla richiesta della LICENZA EDILIZIA del 10/03/1961, mentre nella LICENZA rilasciata il 11/03/1961 è riportato il prot. n. 2289, il tutto relativo alla prima sopraelevazione. Si tratterebbe presumibilmente di una inesattezza formale, dato che il titolo abilitativo richiamato nell'ABITABILITA' risulta essere lo stesso. L'abitabilità, richiamando la licenza della prima sopraelevazione – prot. 2289 del 11/03/1961, riguarda solo i piani abitabili, dato che la seconda sopraelevazione di cui alla licenza n. 4048 del 29/04/1961 è relativa al quinto piano adibito tutto a soffitta).*

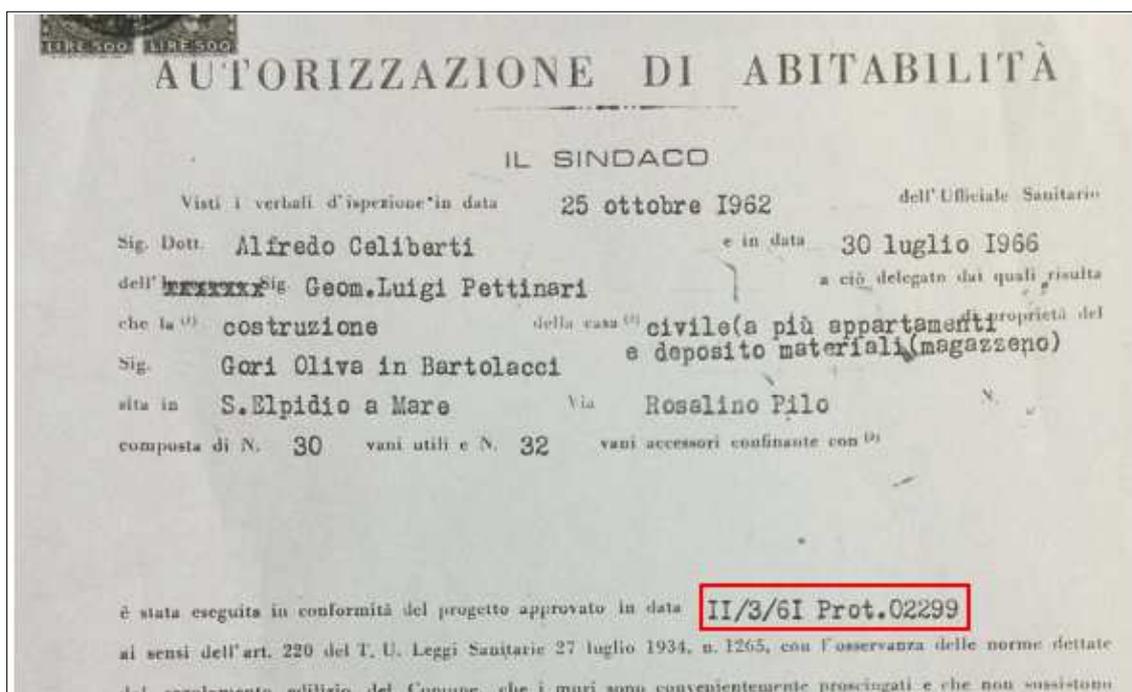
Richiesta Licenza Edilizia del 10/03/1961 - stralcio



Licenza Edilizia del 11/03/1961 - stralcio



Abitabilità del 30/07/1966 - stralcio



- **CONDONO EDILIZIO C1576 Prot. 5688 del 30/04/1986** per abuso ultimato nel 1966, relativo alla divisione del piano quarto in due unità immobiliari, tra cui quella oggetto della procedura esecutiva in essere. Il Comune/Ufficio Tecnico permette la definizione della pratica anche parziale, ossia riguardante solo l'unità in oggetto, previa produzione di tutti gli elaborati previsti.



4.2 Estremi Urbanistici

Comune di SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

In base al P.R.G. vigente, l'immobile ricade in zona

- **ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità** (art. 33 N.T.A. allegate)

Alcuni Usi previsti: abitazioni, commercio al dettaglio, uffici e studi professionali

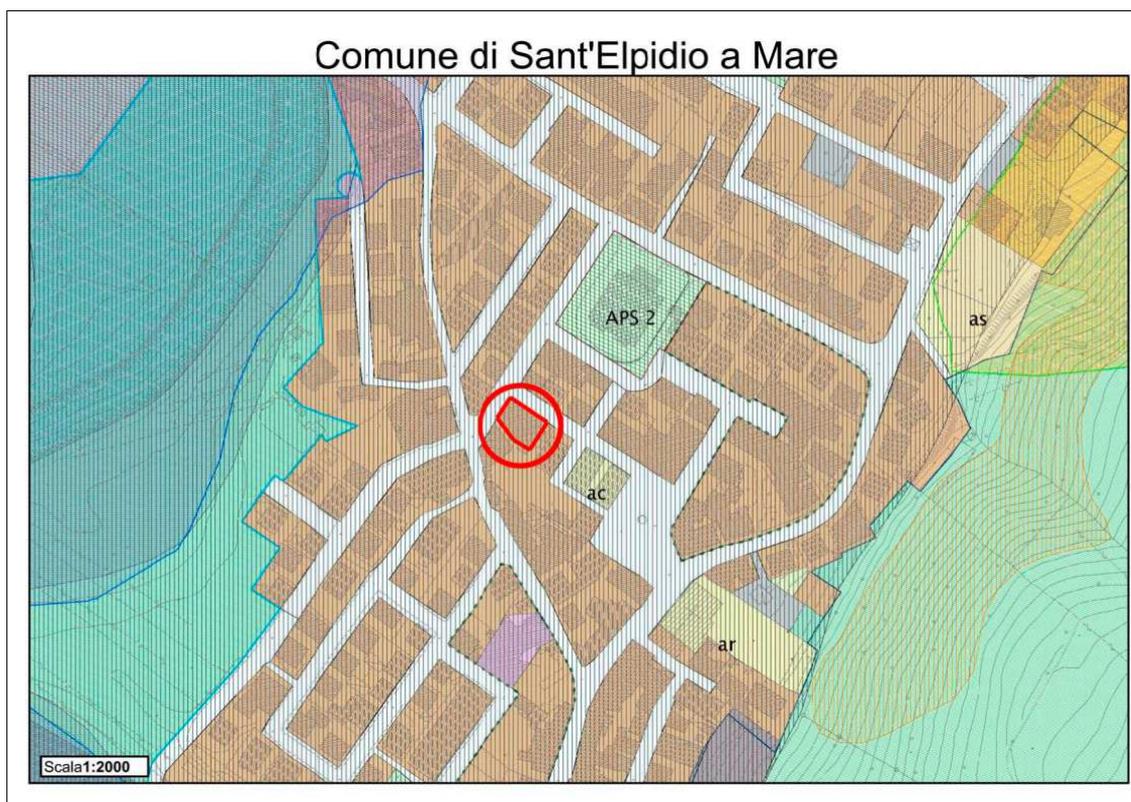
Modalità di intervento: diretto

- **Ambiti di tutela delle risorse idriche** (art. 55 N.T.A. allegate)

N.B.

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

Stralcio di P.R.G.



5.0 Giudizi di conformità

5.1 Conformità edilizia e regolarizzazione

ABITAZIONE (Foglio 25, particella 859, sub 15)

Stato dei luoghi difforme con quanto riportato nei titoli edilizi in atti per diversa disposizione interna dell'unità immobiliare derivata dal frazionamento della maggiore consistenza del piano quarto, effettuata in assenza di titolo nel 1966 e denunciata successivamente con condono C1576/1986.

Regolarizzazione necessaria

Definizione della pratica di Condono Edilizio C1576/1986, costituita dai soli modelli di denuncia e pagamento dell'oblazione, con produzione della documentazione integrativa necessaria.

Costi di regolarizzazione stimati

SPESE TECNICHE = € 2.000,00

DIRITTI DI SEGRETERIA = € 60,00

MARCA DA BOLLO PER RITIRO = € 16,00

OBLAZIONE = Lire 1.500/m² = € 0,77/m² x 85 m² = € 65,85 oltre interessi ed eventuali conguagli

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) = **€ 2.141,85**

(da detrarre dal valore di stima)

5.2 Conformità catastale e regolarizzazione

CATASTO FABBRICATI

ABITAZIONE (Foglio 25, particella 859, sub 15)

Stato dei luoghi non conforme rispetto alle planimetrie in atti per:

1. diversa distribuzione degli spazi interni
2. altezza interna H 2.96 in sito, rispetto a H 3.00 in planimetria in atti

Regolarizzazione necessaria

Variazione catastale con redazione pacchetto DOCFA, D.M. 701/94



Costi di regolarizzazione stimati

TRIBUTI CATASTALI PER NUOVA PLANIMETRIA = € 50,00

SPESE TECNICHE = € 400,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) =

€ 450,00

(da detrarre dal valore di stima)

5.3 Conformità agibilità e regolarizzazione

AGIBILITA'/ABITABILITA' non presente.

Regolarizzazione necessaria

A definizione avvenuta del Condonò Edilizio C1576/1986 con rilascio della C.E.S.

Costi di regolarizzazione stimati

DIAGNOSI STRUTTURALE = € 0,00 (nella LIC. EDILIZIA del 11/03/1961 la proprietà dichiarò che i calcoli strutturali furono eseguiti)

ACCATASTAMENTO (come calcolato al punto 5.2 catasto Fabbricati) = € 0,00

RISPONDEZZA' IMPIANTO ELETTRICO E TERMO-IDRAULICO = € 500,00

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA = € 200,00

DIRITTI COMUNALI DI SEGRETERIA = € 0,00

SPESE PRESENTAZIONE PRATICA AGIBILITA' = € 350,00

IMPORTO TOTALE PRESUNTO (oltre oneri di legge) =

€ 1.050,00

(da detrarre dal valore di stima)

5.4 Attestazione di prestazione energetica

Assente. L'unità immobiliare è probabilmente in classe F o G.



6.0 Dati e oneri condominiali

L'immobile è soggetto alla seguente Amministrazione Condominiale:

CONDOMINIO PALAZZO BARTOLACCI

Via Rosolino Pilo, 2 – SANT'ELPIDIO A MARE (FM), frazione CASSETTE D'ETE

Codice Fiscale: 90023270441

Amministratore: ----- – 347 0028210

MILLESIMI

| | |
|---------------------|-------|
| Millesimi proprietà | 46,04 |
| Millesimi scale | 59,65 |
| Millesimi ascensore | 66,95 |

RIPARTO PREVENTIVO GESTIONE ORDINARIA

Quota ordinaria attualmente non computabile in quanto le utenze per servizi comuni di luce, ascensore, antenna sono staccati e la pulizia delle scale viene svolta in autonomia dai condomini.

L'amministratore non percepisce compenso né rimborso spese.

QUOTA PREGRESSA SCADUTA E NON SALDATA Nessuna

LAVORI STRAORDINARI

| | |
|---------------|---|
| Deliberati | Nessuno |
| Spese | Nessuna |
| Da affrontare | rifacimento impianti di citofonia, luce scala, antenna sgombero parti comuni dalle masserizie accumulate tinteggiatura pareti delle scale |

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

Divisibilità dell'immobile

Beni non divisibili, come descritto al **punto 2.4**; vendita predisposta in **UNICO LOTTO**.



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 compravenduti negli ultimi due/tre anni.

Consultando la seguente banca dati

- **Comparabilitalia.it**

è scaturito che dal 2019 ad oggi, nelle vicinanze delle unità immobiliari in oggetto, sono state reperite compravendite di beni simili a quello in esame.

Con tale finalità è stato individuato un **livello medio del prezzo di mercato**, così definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9)

“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”

e calcolato come segue.

Calcolo del prezzo medio del segmento di mercato individuato

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2021 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel comune di Sant’Elpidio a Mare (FM), VIA SIRTORI 000004, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 333 sub. --- con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 170,35 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di Sant’Elpidio a Mare (FM), VIA LUIGI MERCANTINI 000068, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 461 sub. --- con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 82,00 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);



C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 77.500,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI 000003, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 101 sub. --- con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 121,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2020 al prezzo di 91.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), VIA XXV APRILE 000008, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 328 sub. --- con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 137,09 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2019 al prezzo di 45.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI 000020, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 454 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 105,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2019 al prezzo di 45.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 454 sub. --- con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 105,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 39.950,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 454 sub. --- con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 116,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

| Prezzo e Caratteristiche | A | B | C | D | E | F | G |
|---------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Data DAT | 07/2021 | 04/2021 | 06/2021 | 10/2020 | 06/2019 | 10/2019 | 07/2019 |
| Prezzo PRZ (€) | 125.000,00 | 75.000,00 | 77.500,00 | 91.000,00 | 45.000,00 | 45.000,00 | 39.950,00 |
| Sup.Cat.Tot. SUP (mq) | 170,35 | 82,00 | 121,60 | 137,09 | 105,45 | 105,45 | 116,00 |

| | | | | | | | |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| pMED (€/mq) | 733,78 | 914,63 | 637,34 | 663,80 | 426,74 | 426,74 | 344,40 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 592,49$$

Arrotondabile ad € 600,00/m²

Aggiustamento del valore di stima unitario (art. 569 c.p.c.)

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione = | 0,90 |
| 2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile occupato = | 0,90 |
| 3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. = | 0,85 |
| 4. Valore di stima aggiustato e arrotondato = € 600,00/m ² x 0,69 = € 414,00 = | € 415,00/m² |



Detrazioni del valore di stima complessivo (art. 569 c.p.c.)

| | |
|---|-------------------|
| 1. spese e oneri di regolarizzazione edilizia = | € 2.141,85 |
| 2. spese e oneri di regolarizzazione catastale = | € 450,00 |
| 3. spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità = | € 1.050,00 |
| 4. spese condominiali scadute e insolute = | € 0,00 |

CALCOLO VALORE DI STIMA

| | | | |
|--|--|-----------------|------------------|
| SC | Superficie Commerciale | m ² | 85,00 |
| VSU | Valore di Stima Unitario | € | 415,00 |
| VSP | Valore di Stima Previsionale | € | 35.275,00 |
| -1 | Spese e oneri di regolarizzazione edilizia | € | 2.141,85 |
| -2 | Spese e oneri di regolarizzazione catastale | € | 450,00 |
| -3 | Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità | € | 1.050,00 |
| -4 | Spese condominiali scadute e insolute | € | 0,00 |
| | | € | 31.629,15 |
| | | arrotondato a € | 31.630,00 |
| diconsi Euro "trentunomilaseicentotrenta/00" | | | |

Applicabilità esercizio opzione IVA

Secondo lo scrivente, la vendita dei beni non dovrebbe essere soggetta all'esercizio dell'opzione IVA - art. 10 D.P.R. 633/1972, cui segue stralcio - 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.

Stralcio Art. 10 -Sono esenti dall'imposta i fabbricati di cui al

Comma 8-bis) le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'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, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

ALTIDONA, 07/02/2023

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)

