

Comune di PORTO S. ELPIDIO

Provincia di FERMO

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI
MERCATO DI UN BENE IMMOBILIARE
DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.N.R. 168/2016

sito in via 2 Giugno n. 16



Edificio sito in via 2 Giugno , n.16 – 63821 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 DI UN BENE
IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DI F**

- ESECUZIONE IMMOBILIARE n.

168/2016 - sito in 2 Giugno n. 16 , nel Comune di PORTO S. ELPIDIO

--- 000 0 000 ---

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 Got Delegato Dott.ssa Domizia Perrone, di redigere una perizia di stima sul valore di mercato del bene di proprietà di sito in via 2 Giugno n. 16 nel Comune di Porto S. 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 dell'immobile di cui trattasi, di proprietà di e , avvalendosi di qualsiasi mezzo idoneo allo scopo ed attraverso procedimenti di stima sintetico - comparativa.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA

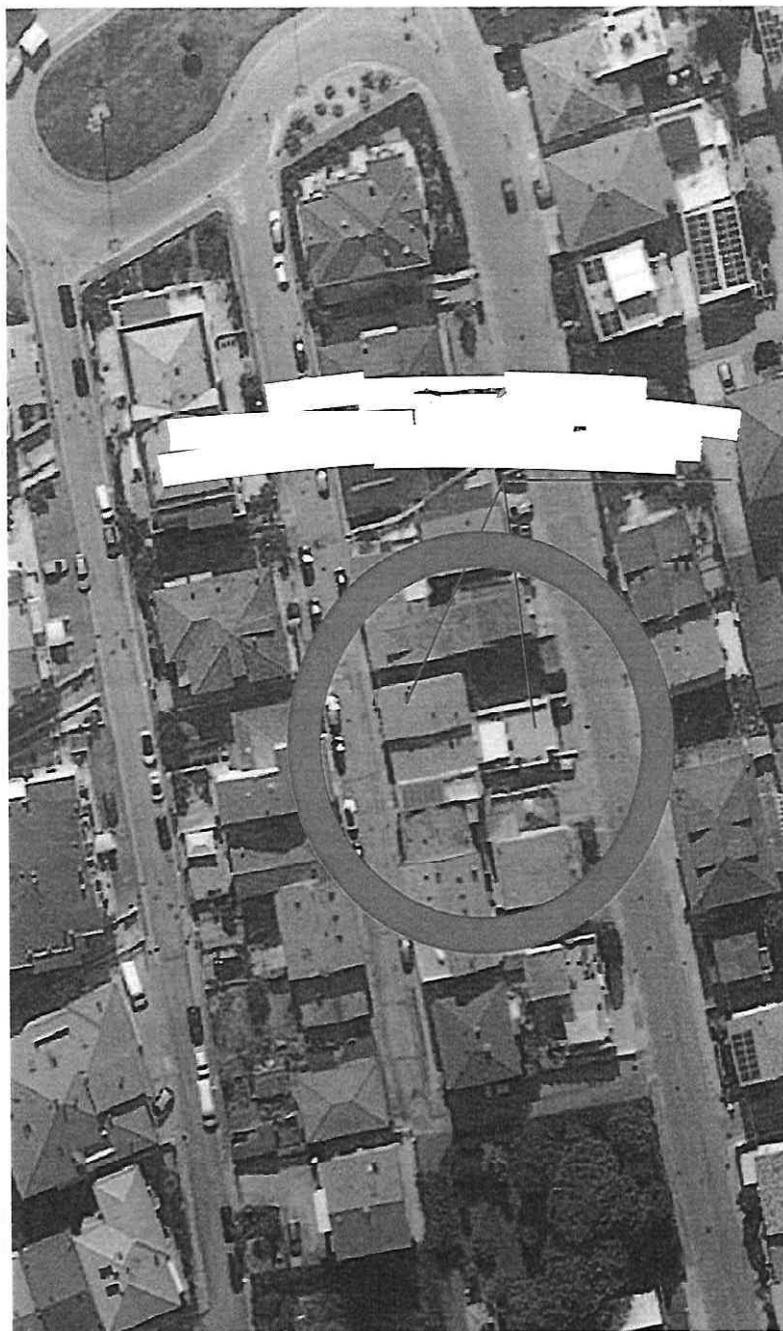
Il compendio immobiliare dove è stato realizzato il bene immobiliare di proprietà , è individuato in via 2 Giugno, 16 e in via XX Settembre nel Comune di Porto S. Elpidio . Trattasi :

- : Appartamento al piano secondo, destinato a civile abitazione, e soffitta al piano sottotetto distinto al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 26 particella 3 subalterno 3 ;
- per 1/2 - per 1/4 , per 1/4 - AUTORIMESSA con accesso da via XX Settembre distinta al N.C.E.U. di Fermo al Foglio 26 particella 3 subalterno 4 ;

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 DELL'AREA DELL'IMMOBILE



Vista satellitare – Dislocazione dell'immobile in VIA due giugno , 25
e via SETTEMBRE nel Comune di PORTO S. ELPIDIO

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





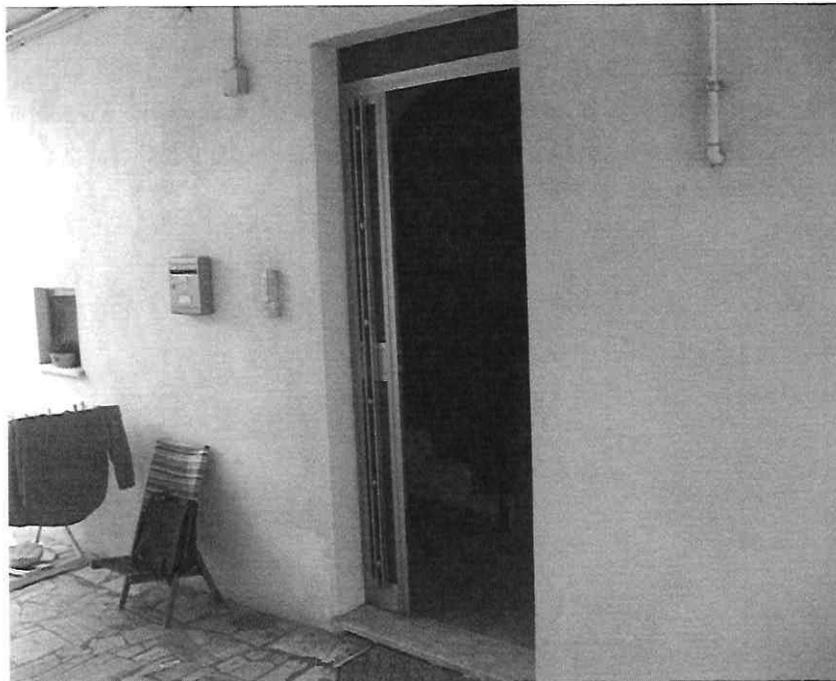
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO Via 2 Giugno n. 16



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO Via 2 Giugno n. 16

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





**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO Via 2 Giugno n. 16
INGRESSO CONDOMINIALE**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AUTORIMESSA VIA XX SETTEMBRE

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



DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il compendio immobiliare dove è stata realizzata l'abitazione al piano secondo e sottotetto . con accesso da via 2 Giugno n. 16 , e l'autorimessa al piano terra con accesso da XX Settembre ricade all'interno di aree del PRG VIGENTE.



STRALCIO PRG – COMUNE DI PORTO S. ELPIDIO

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



REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Amministrativi del Comune di Porto S. Elpidio è emerso che l'edificio di civile abitazione dove è collocato l'unità immobiliare di proprietà di _____, è stata autorizzata dall'Amministrazione Comunale con la sopraelevazione di un edificio di civile abitazione in data 03/021953, per la realizzazione di un secondo e terzo livello. (Vedere allegato " A "), con accesso da via 2 Giugno .

A seguito del sopralluogo in data 22/06/2023 è emerso che la distribuzione interna del vano scale condominiale per accedere al piano secondo e terzo , era difforme da quello evidenziato nelle planimetrie di progetto. Inoltre, l'accesso della scala condominiale " non era prospiciente " via 2 Giugno , ma avveniva sul lato ovest , sottostante un tunnel realizzato tra due abitazioni.

Dagli atti amministrativi risulta mancante la planimetria della soffitta al terzo livello, dell'area destinata a terrazzo, dei prospetti sud e nord per la realizzazione del tunnel tra fabbricati adiacenti e pertanto si farà riferimento all'allegato della planimetria catastale. In una sezione trasversale si nota che l'altezza della quota d'imposta della copertura rispetto al solaio doveva essere la stessa , dal rilievo l'altezza del cordolo perimetrale risulta cm. 70 , la stessa la indicata nella planimetria castale.

Al piano terzo, su area destinata a terrazzo , è sta realizzata una copertura con materiale ligneo priva di autorizzazione amministrativa , necessita provvedere allo smantellamento

Appare logico considerare che le lavorazioni, a completamento della sopraelevazione , siano state ultimate, antecedenti al 1/09/1976. (Vedere pag 3 atto di divisione del notaio Mori Allegato " B ")

In data 16.08.1957 veniva rilasciata l'agibilità per il piano secondo e soffitta (Vedere allegato " C ")

In data 07/12/1994 , veniva rilasciato dall'Ufficio del Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ascoli Piceno il colluado statico della costruzione di un garages in via XX Settembre nel Comune di Porto S. Elpidio. (Vedere allageto " D ")

In data 28/12/2001, l'Ufficio Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Porto S. Elpidio , rilasciavo una concessione edilizia in sanatoria n. 1496 (Vedere allegato " E ") , con accesso da via XX Settembre per l'autorimessa. A seguito del rilievo effettuato in data 22/06/2023 è emerso che le dimensioni interne erano difformi : necessita predisporre modifica della planimetria catastale e la richiesta di una sanatoria.

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



TITOLO di PROPRIETA'

In data 16/07/2010, con atto consensuale di divisione del notaio Dott. Alessandro Mori di Fermo , Repertorio 12522 Raccolta n. 410 (Vedere allegato " B ") , gli immobili , oggetto di esecuzione immobiliari , venivano assegnati a :

- _____ (proprietà 1/1) appartamento al piano secondo, soffitta e terrazzo al piano terzo distinto nel N.C.E.U al Foglio 3 sub 3 ;
- _____ Proprietà 1/2) , _____ (Proprietà 1/4)
(Proprietà 1/4) autorimessa co accesso da via XX Settembre

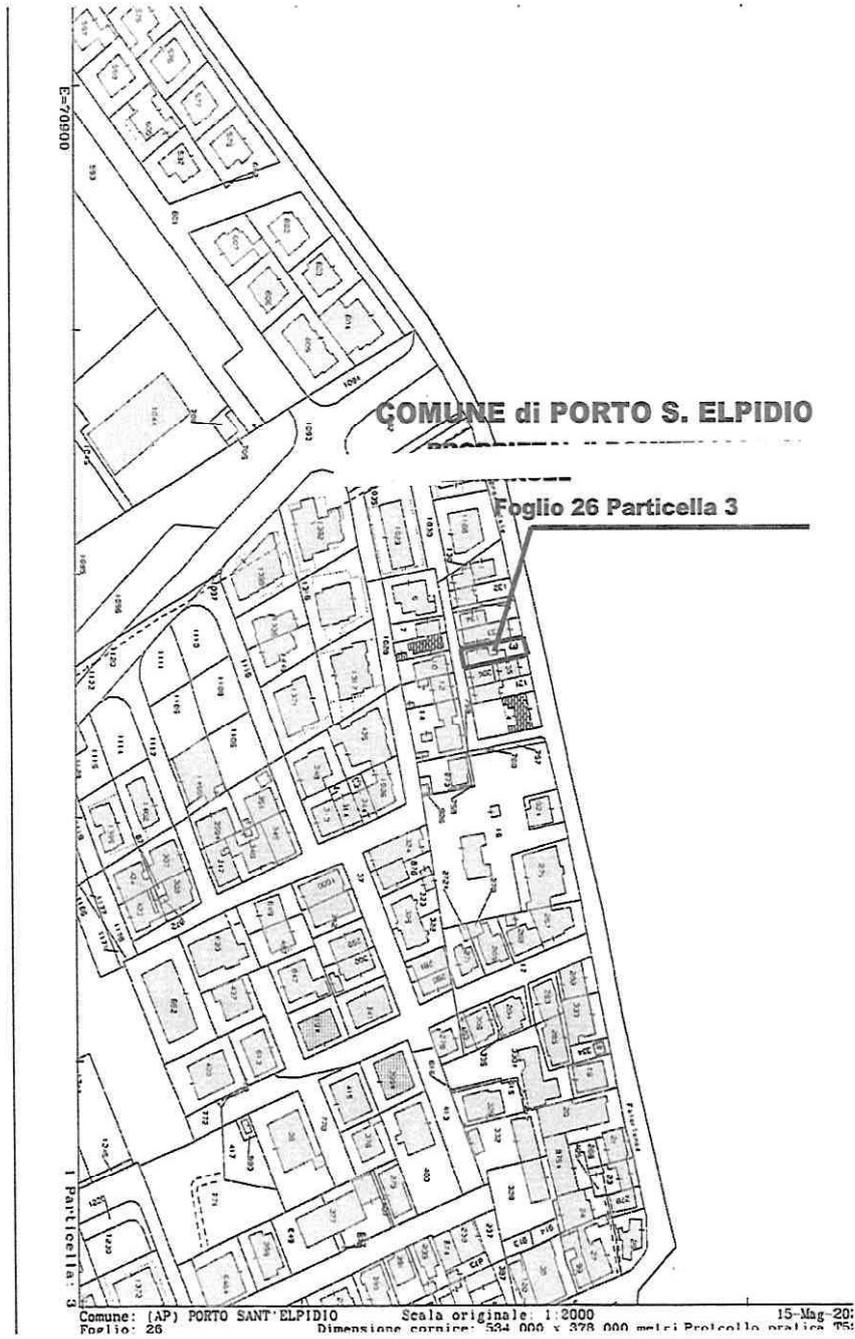
L'abitazione di **CIVILE ABITAZIONE AL PIANO SECONDO E I LOCALI DELLA SOFFITTA E IL TERRAZZO AL PIANO TERZO** , **RISULTA OCCUPATA DAL PROPRIETARIO**

L'autorimessa al piano terra , risulta occupata da _____

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



DOCUMENTAZIONE CATASTALE

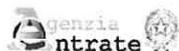


PLANIMETRIA CATASTALE : Foglio 26 Particella 3 – COMUNE di PORTO S. ELPIDIO

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



VISURA CATASTALE - PRIMA PARTE



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2023
Ora: 18:40:17
Numero Pratica: T355962/2023
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2023

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO (G921) provincia ASCOLI PICENO



Soggetto richiesto:

l nato

(F)

(CF)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (G921) (AP)
• Foglio 26 Particella 3 Subalterno 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (G921) (AP)
Foglio 26 Particella 3

> Indirizzo

VIA DUE GIUGNO n. 16 Piano 2 - 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2021
Pratica n. AP0052425 in atti del 02/09/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n.
22969.1/2021)

> Dati di classamento

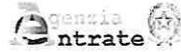
Rendita: Euro 151,06
Categoria A/3^o, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/1983 in
atti dal 27/07/1989 (n. 313/1984)

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



VISURA CATASTALE - SECONDA PARTE



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/06/2023
Ora: 18:40:17
Numero Pratica: T355962/2023
Pag: 2 - Segue

> Dati di superficie

Totale: 119 m²
Totale escluse aree scoperte [№]: 115 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
06/04/1972, prot. n. 1417

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

1.
(
nata
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/07/2010 Pubblico ufficiale MORI
ALESSANDRO Sede FERMO (FM) Repertorio n.
12522 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico
n. 3439.1/2010 Reparto PI di FERMO in atti dal
28/07/2010

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO (G921)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 151,06 Vani: 4,5



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati Identificativi

Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (G921) (AP)
• Foglio 26 Particella 3 Subalterno 4

VARIAZIONE del 26/05/1989 in atti dal 24/02/1999
UNITA' AFFERENTE (n. 2206/1989)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PORTO SANT'ELPIDIO (G921) (AP)
Foglio 26 Particella 3

> Indirizzo

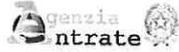
VIA DUE GIUGNO n. 16 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2021
Pratica n. AP0052424 in atti dal 02/09/2021
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
22968.1/2021)

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



VISURA CATASTALE - TERZA PARTE



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/06/2023
Ora: 18:40:17
Numero Pratica: T355962/2023
Pag: 3 - Segue

> Dati di classamento

Rendita: Euro 113,62
Categoria C/6^o, Classe 5, Consistenza 25 m²

VARIAZIONE del 26/05/1989 in atti dal 24/02/1999
UNITA' AFFERENTE (n. 2206/1989)

> Dati di superficie

Totale: 30 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
26/05/1989, prot. n. 2206

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 4

> 1
(
Dritto di Proprietà per 3/24 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/10/2005 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 304 n. 13 registrato in data 07/07/2006 - SUCCESSIONE IN MORTE DI Voltura n. 4715.1/2006 - Pratica n. APC Dal 07/07/2006

> 2
na
Dritto di Proprietà per 3/24 (deriva dall'atto 1)

> 3
(
nato a S FI
Dritto di Proprietà per 3/24 (deriva dall'atto 1)

> 4
nato a FM
Dritto di Proprietà per 6/24 (deriva dall'atto 1)

> Totale Parziale

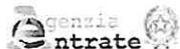
Catasto Fabbricati

Immobili sili nel comune di PORTO SANT'ELPIDIO (G921)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 113,62 Superficie: 25 m²

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



VISURA CATASTALE - QUARTA PARTE



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/06/2023
Ora: 18:40:17
Numero Pratica: T355962/2023
Pag: 4 - Fine

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: euro 264,68 Vani: 4,5 Superficie: 25 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- d) Codice fiscale collegato

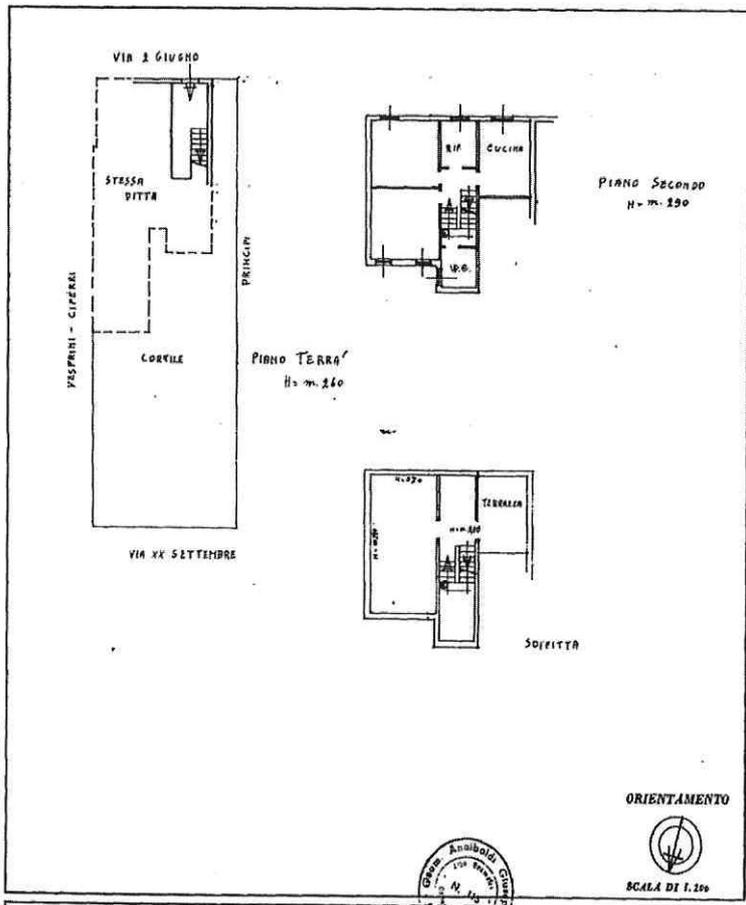
Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
Largo della Resistenza 3/b _ Porto S. Elpidio - Tel.0734/901652 fax 0734/901653
e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Porto S. Elpidio Via 1 GIUGNO/2
 Ditta nato a I
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 6 APR 1972 PROT. N° 1114	126/163/3	Compilata dal Geom. Giuseppe (Firma, nome e cognome del tecnico) Annotabile Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Fermo DATA 16-3-72 Firma: <i>Giuseppe Ruggieri</i>
------------------------------------	-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLANIMETRIA CATASTO FABRICATI - FOGLIO 26 PART. 3 SUB 3 - PIANO SECONDO
 APPARTAMENTO - PROPRIETA' 1/1

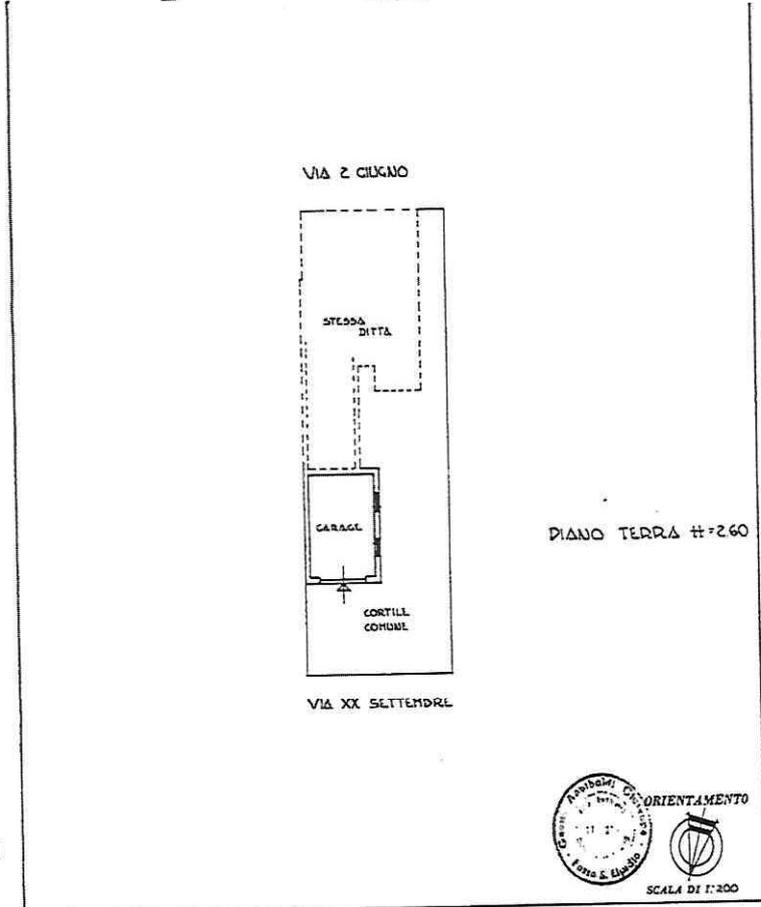
Studio Tecnico Associato di Progettazione - Ing. SOLIO RUGGIERI
 Largo della Resistenza 3/b - Porto S. Elpidio - Tel. 0734/901652 fax 0734/901653
 e_mail : ingsolioruggieri@gmail.com

Firmato Da: RUGGIERI SOLIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1fcd18246d111ddad0cd0a9c9b5cb805c

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORTO S. ELPIDIO Via XX SETTEMBRE
 Ditta PER 1/4
 Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO
 L PER 1/4



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 26 MAR 1999	Foglio 26 PART. 3 SUB 4
PROT. N° 2206	

Completata dal GEOMETRA
 GIUSEPPE ANNIBALDI
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di FERMO
 DATA 14-03-83
 Firma: *Giuseppe Annibaldi*

PLANIMETRIA CATASTO FABRICATI - FOGLIO 26 PART. 3 SUB 4 - AUTORIMESSA AL PIANO TERRA CON ACCESSO DA VIA XX SETTEMBRE

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

Firmato Da: RUGGIERI SOLIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f1d318246d111dd80ed0a8cb5c805c

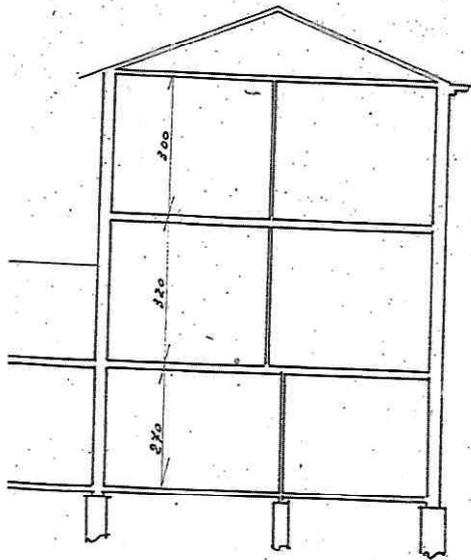
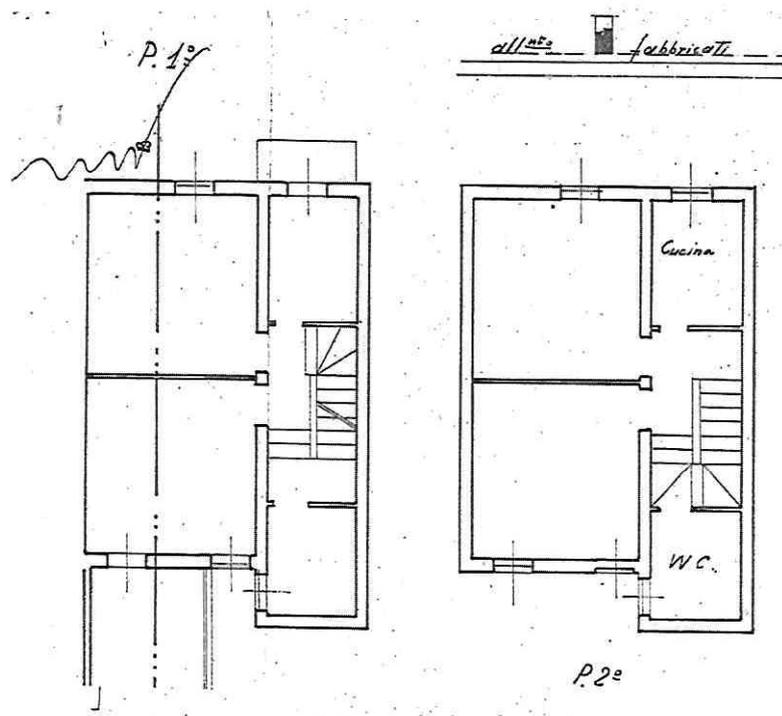
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILIARIE

La stima del piu' probabile valore di mercato del bene immobiliare, di proprietà di
1/1 , riguarda una **abitazione di civile abitazione**, sito nel Comune di
Porto S. Elpidio in via 2 Giugno , 16 e distinto al catasto fabbricati del Comune di Porto S.
Elpidio al foglio 26 particella 3 subalterno 3 al piano secondo e piano terzo distinto a
soffitta e terrazzo..

Oltre al fabbricato di civile abitazione, verrà stimata una **autorimessa** di proprietà
1/2 . 1/4 - 1/4 con
accesso da via XX Settembre distinta al catasto fabbricati del Comune di Porto S. Elpidio al
foglio n. 26 particella 3 sub 4

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





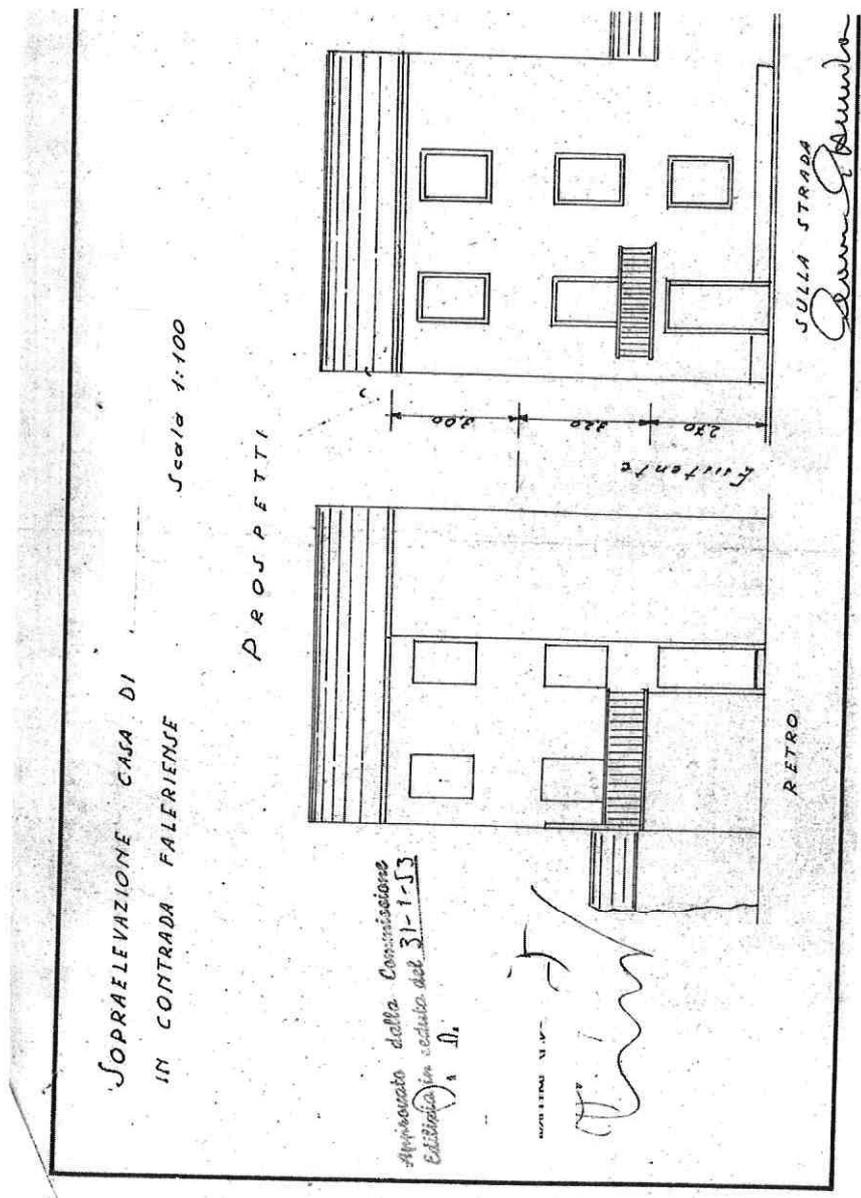
SEZIONE A-B

PIANTA E SEZIONE PROGETTO AUTORIZZATO IN DATA 25/01/1953
 CON INGRESSO DA VIA PRINCIPALE 2 GIUGNO

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

Firmato Da: RUGGIERI SOLIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f1d318246d111dda0ed0a9c9b5c805c



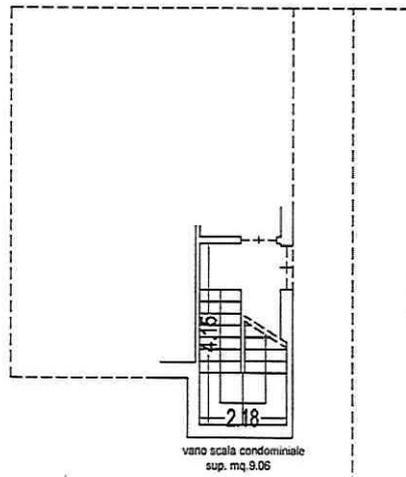


**PROSPETTI AUTORIZZATI IN DATA 25/01/1953
CON INGRESSO DA VIA PRINCIPALE 2 GIUGNO**

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

Firmato Da: RUGGIERI SOLIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11fd318246d111dda0e0a9c9b5c805c



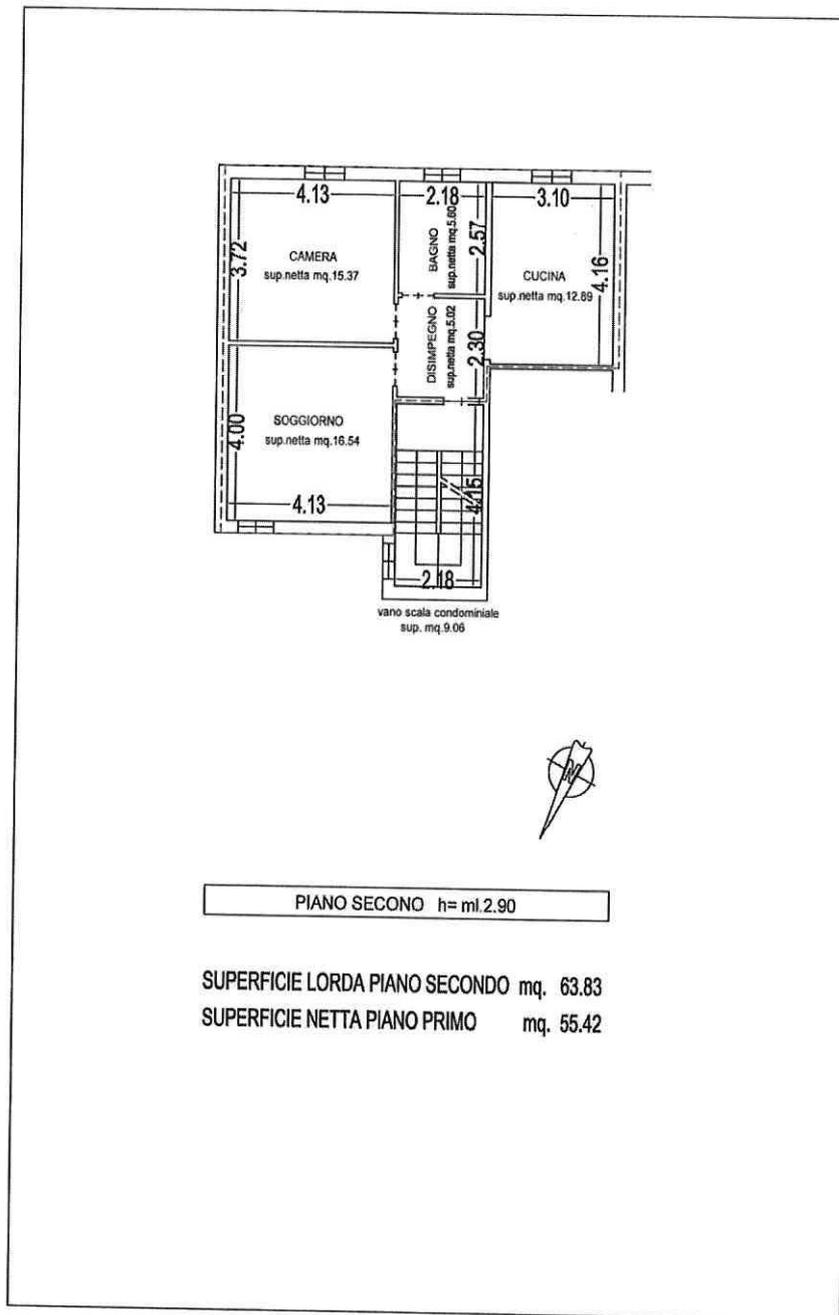


PIANO TERRA E PRIMO hm= ml.2.60

**RILIEVO INGRESSO E SCALA CONDOMINIALE
CON ACCESSO LATERALE DA VIA 2 GIUGNO N. IN DATA 22 GIUGNO 2023**

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

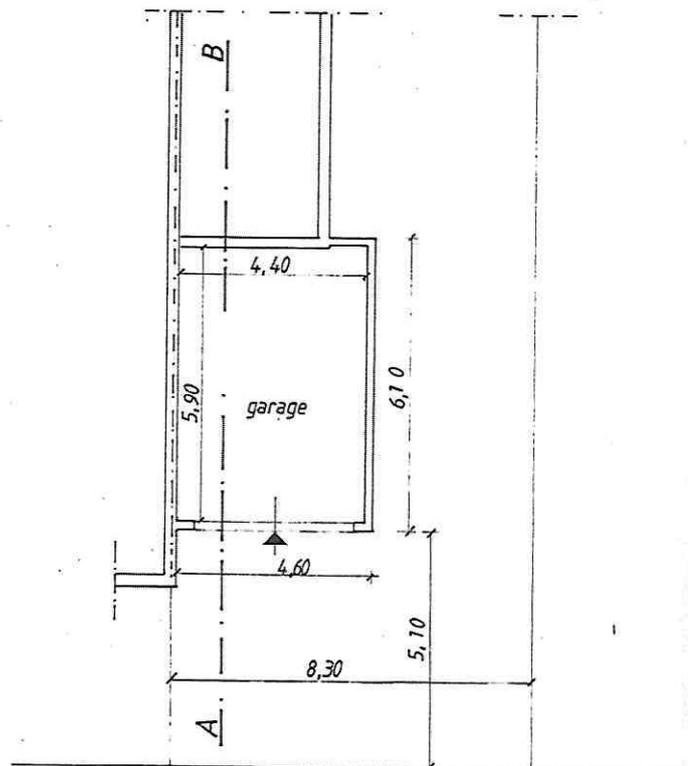




**RILIEVO PIANO SECONDO
 CON ACCESSO DA SCALA CONDOMINIALE IN DATA 22 GIUGNO 2023**

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





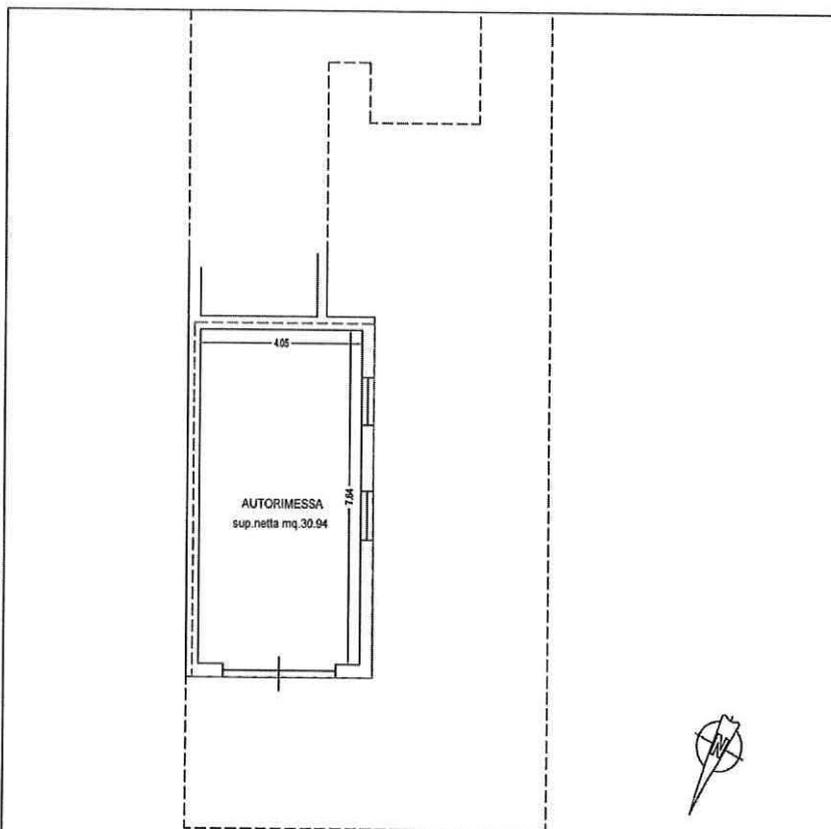
VIA XX SETTEMBRE

piano terra

**PLANIMETRAIA AUTORIMESSA AUTORIZZATA CON CONCESSIONE
EDILIZIA IN SANATORIA I N. 1496 IN DATA 29.12.2001**

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





PIANO TERRA SU VIA XX SETTEMBRE hm= ml.2.74

SUPERFICIE LORDA PIANO SECONDO mq. 36.38

SUPERFICIE NETTA PIANO PRIMO mq. 30.94

**RILIEVO AUTORIMESSA CON ACCESSO DA VIA XX SETTEMBRE
IN DATA 22 GIUGNO 2023**

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



PLANIMETRIA – PIANTA PIANO SECONDO :

RILIEVO DEL 09.05.2023 APPARTAMENTO

Dal confronto tra lo stato accatastato, l'autorizzazione Amministrativa del 25/01/1953 e lo stato del rilievo emergono delle difformità, sia in merito al posizionamento della scala, condominiale, sia alla quota di imposta della copertura, e alla presenza di una copertura in legno sul terrazzo. Necessita predisporre un nuovo accatastamento e la demolizione della copertura in legno realizzata a copertura del terrazzo.

ABITAZIONE DI CIVILE ABITAZIONE AL PIANO SECONDO	
Identificazione	Sito nel Comune di Porto S. Elpidio in via 2 Giugno n. 16 - 63821 PORTO S. ELPIDIO
Dati catastali	Foglio 26, Comune di PORTO S. ELPIDIO, particella 3 sub 3 Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	- Proprietà 1/1
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica, attraverso un tunnel realizzato tra fabbricati
Piano	Abitazione di civile abitazione al Piano secondo, soffitta e terrazzo
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano terra e piano primo al lordo dei muri ed è pari a: mq. 63,83 per l'edificio al piano terra e mq. per l'abitazione al piano secondo. Le misure interne, rilevate in sede di sopralluogo " non confermano " i dati catastali e l'autorizzazione amministrativa
Consistenza	Nell'unità immobiliare sono presenti al piano secondo : cucina – cucina, camera, soggiorno, n.1 bagno, disimpegno, tutti di altezza pari a ml. 2,90, netti interni. Sul
Esposizione/orientamento	L'unità immobiliare ha un unico ingresso, dalla scala condominiale,
Vetustà	L'unità immobiliare di cui trattasi è stata realizzata a partire dall'anno 1953 e nel tempo sono state effettuate delle modifiche interne senza autorizzazioni amministrative.
Confini	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sul lato est, nord, e ovest con altre proprietà, il lato sud risulta libero.
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a tre piani. L'accesso avviene da via Due Giugno, 16 attraverso un androne.
Destinazione attuale	L'edificio di civile abitazione allo stato attuale al piano secondo e terzo è completo in tutte le sue parti, risulta destinato a civile abitazione per il piano secondo e il piano terzo destinato a sottotetto e terrazzo, e, risulta immediatamente agibile,
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso a _____, a seguito di atto di divisione, atto notarile del 16.07.2010 del notaio Mori Alessandro di Fermo con repertorio n. 12522.
Grado di finitura interno	Al piano secondo e piano terzo l'edificio di civile abitazione è intonacato al civile su pareti e soffitto. Al piano terra il pavimento dell'atrio, la cucina, il soggiorno ed il bagno sono in " ceramica ". Il bagno è rivestiti con mattonelle in ceramica. Le

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



	porte interne risultano in legno tamburato. Il portoncino d'ingresso al piano terra per accedere alla scala condominiale risulta in alluminio . Gli infissi esterni sono in legno con vetro" semplice " e avvolgibili in PVC. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e lampade normali ad incandescenza è funzionante al piano secondo , terzo . Al piano secondo destinato ad appartamento è presente un impianto di riscaldamento funzionante.
Grado di finitura esterno	Intonaco civile con tinteggiatura.
Stato di conservazione / manutenzione	L'edificio di civile abitazione al piano secondo e terzo si presenta in un sufficiente stato in rapporto agli standard correnti. Sul terrazzo è stata realizzata una copertura con struttura lignea , non autorizzata dal Comune, che deve essere rimossa.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate non sono conformi alle planimetrie catastali e alle autorizzazioni amministrative. Sono presenti delle modifiche interne non autorizzate : spostamento della scala condominiale in direzione est, e aumento del volume nel sottotetto per una altezza maggiore di 70 cm. . Sono presenti delle opere abusive . necessita richiedere un condono edilizio e una variazione catastale.
Possibilità di utilizzazione	L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è occupata da una persona

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



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CIVILE ABITAZIONE
PIANO PRIMO**



APPARTAMENTO PIANO PRIMO – CUCINA



APPARTAMENTO PIANO PRIMO – CUCINA

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 PRIMO - SOGGIORNO



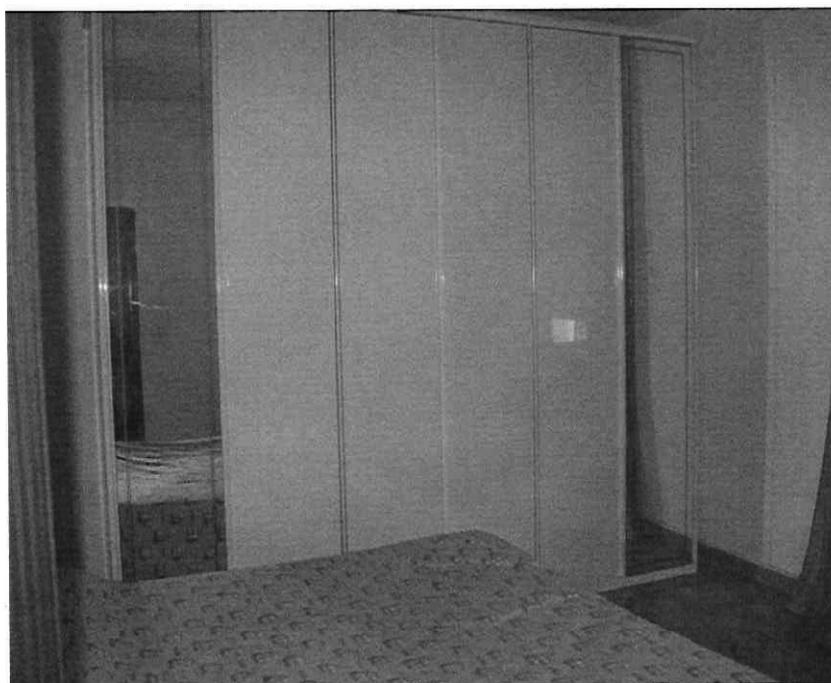
APPARTAMENTO PIANO PRIMO – SOGGIORNO

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 PRIMO – CAMERA



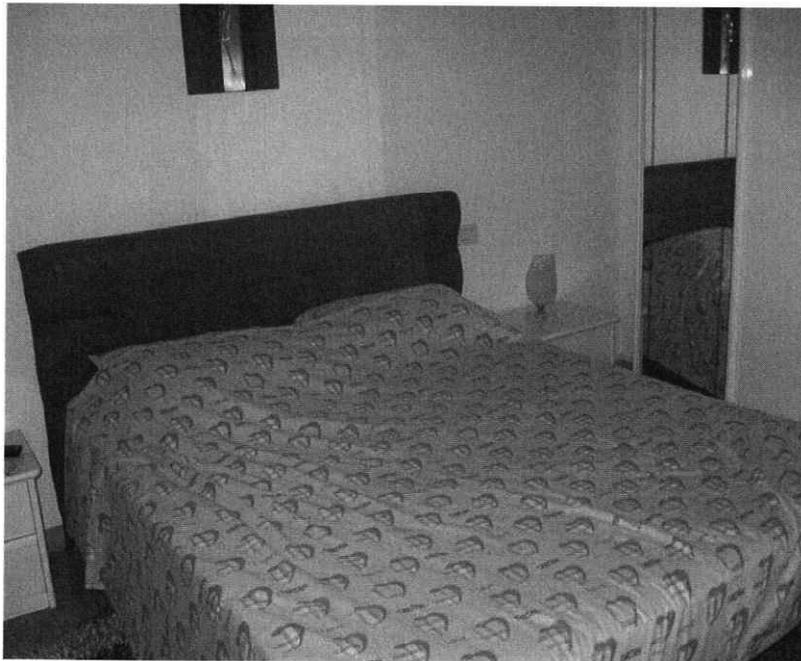
APPARTAMENTO PIANO PRIMO – CAMERA

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 PRIMO – CAMERA



APPARTAMENTO PIANO PRIMO – CAMERA

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 PRIMO – BAGNO



CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - BAGNO

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





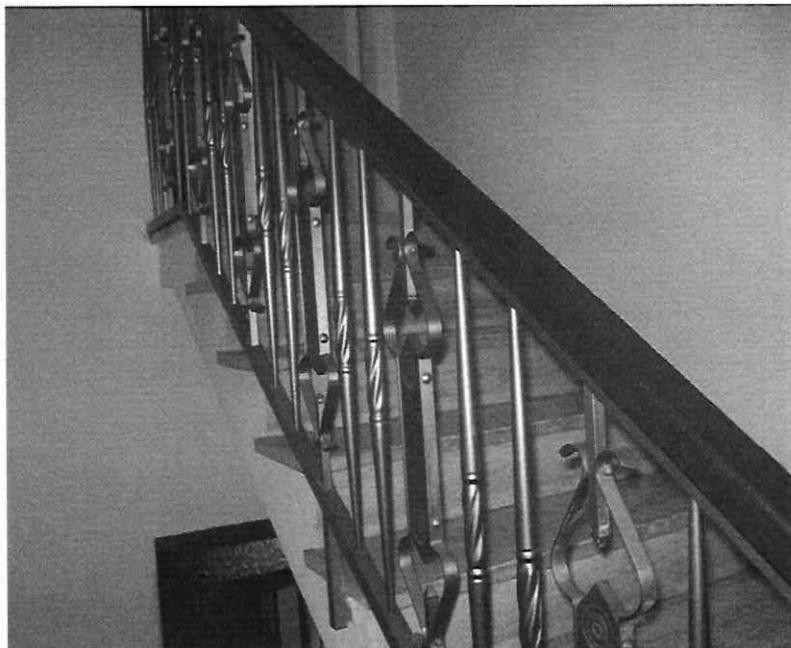
CIVILE ABITAZIONE - PIANO PRIMO - DISIMPEGNO



CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - DISIMPEGNO

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





CIVILE ABITAZIONE PIANO PRIMO - SCALA ACCESSO SOFFITTA



**CIVILE ABITAZIONE - PIANO SOTTETTO - ACCESSO DALLA
SCALA INTERNA**

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





PIANO SOTTOTETTO



PIANO SOTTOTETTO

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





PIANO SOTTOTETTO



PIANO SOTTOTETTO

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





ACCESSO AL TERRAZZO DAL PIANO SOTTOTETTO



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



TERRAZZO ESTERNO AL PIANO SECONDO



TERRAZZO ESTERNO AL PIANO SECONDO



TERRAZZO ESTERNO AL 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





TERRAZZO ESTERNO AL PIANO SECONDO



TERRAZZO ESTERNO AL 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



AUTORIMESSA - PIANO TERRA CON ACCESSO DA VIA XX SETTEMBRE	
Identificazione	Sito nel Comune di Porto S. Elpidio , in via XX Settembre - 63821 PORTO S. ELPIDIO
Dati catastali	Foglio 26 , Comune di PORTO S. ELPIDIO , particella 3 sub 4 Planimetrie e visure allegate.
Intestazione catastale	1/4
Pertinenze	Accesso dalla via pubblica XX Settembre
Piano	Autorimessa al piano terra
Superficie commerciale	La superficie è computata sulla base della planimetria del piano terra al lordo dei muri ed è pari a: mq. 36,38. Le misure, rilevate in sede di sopralluogo "non confermano" i dati catastali e l'autorizzazione rilasciata .
Confini	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione confina sui tre lati con la stessa proprietà, il restante lato con abitazione attigua.
Caratteristiche posizionali e località	L'unità immobiliare al piano seminterrata, è attigua ad un fabbricato su tre livelli.
Grado di finitura	L'autorimessa stata realizzata con struttura in cemento armato e muratura di tamponamento. La copertura è stata realizzata solaio in latero cemento.
Possesso	L'unità immobiliare è pervenuta in possesso al signor XXXXXX e XXXXXX , a seguito di atto di divisione , atto notarile del 16.07.2010 del notaio Mori Alessandro di Fermo con repertorio n. 12522.
Conformità urbanistica o presenza di abusi edilizi	Le opere realizzate non sono conformi alle planimetrie catastali e alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1496 del 28/12/2001 . Sono presenti abusi
Possibilità di utilizzazione	Autorimessa per autoveicoli. L'unità immobiliare allo stato dei luoghi è occupata da una auto di proprietà

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 CON ACCESSO DA VIA XX SETTEMBRE



AUTORIMESSA CON ACCESSO DA VIA XX SETTEMBRE

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 CON ACCESSO DA VIA XX SETTEMBRE



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 CON ACCESSO DA VIA XX SETTEMBRE

INDAGINI DI QUALIFICAZIONE AI FINI DELLA STIMA

Situazione catastale e immobiliare :

1 – L'edificio di civile abitazione al Piano secondo e sottotetto ricade nel Comune Censuario di Porto S. Elpidio ed è identificato al **Catasto Fabbricati, al foglio di mappa 26 particella 3 subalterno 3 – Abitazione di tipo economico**

intestato a _____, proprietà per 1/1, in via 2 Giugno n. 16 nel Comune di Porto S. Elpidio .

Nello specifico l'edificio di civile abitazione è classificata :

Foglio	Particella	Sub	Piano	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
26	3	3	T-1		A/3	3	4,5 vani

Vedere allegato della visura catastale dell'edificio di civile abitazione al piano terra e primo.

2 – Autorimessa al piano terra ricade nel Comune Censuario di PORTO S. ELPIDIO ed è identificato al **Catasto Fabbricati, al foglio di mappa 26 particella 3 subalterno 4 –**
Intestata a _____ per 1/2 , _____ 1/4 e _____

PER 1/4 sita in via XX Settembre nel Comune di Porto S. Elpidio.

Foglio	Particella	Sub	Piano	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
26	3	4	T		C / 6	5	25,00 mq.

Vedere allegato della visura catastale .

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 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 divisorii interni, mentre per i vani con destinazione diversa si adotta 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 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 e autorimesse, 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

L'edificio di civile abitazione al piano secondo e terzo in via 2 Giugno 16, con la sua area di pertinenza, sono di proprietà (1/1) [redacted], mentre l'autorimessa in via XX Settembre risulta di proprietà (1/2) di [redacted] (1/4) di [redacted] e (1/4) di [redacted].

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, ambulatori medici, etc., risulta soddisfacente.

Per la valutazione del compendio edilizio si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio di Ascoli Piceno (secondo semestre 2022)

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



che è l'organo preposto per la 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 S. ELPIDIO :

Abitazioni di tipo economico :

- stato conservativo normali : Min:€ 690,00 , Max:€ 940,00 .

- Valore medio considerato $(940,00 + 1300,00)/2 = 1.120,00 \text{ €/mq}$.

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/ FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (mq)	Valori Indicazioni (€/mq a mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (mq)
Abitazioni civili	Ottimo	1000	2000	1	4,2	3,9	1
Abitazioni civili	Normale	1800	1900	1	3,1	4,4	1
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1300	1	2,7	2,8	1
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	1700	1	3,7	3	1
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	800	1	1,8	2,5	1
Altri	Normale	700	1000	1	2,3	3,1	1
Posti auto coperti	Normale	400	620	1	1,3	1,8	1
Posti auto scoperti	Normale	200	450	1	0,9	1,3	1
Vile a 2/3/4	Normale	1100	1000	1	3,1	4,4	1
Vile a 2/3/4	Ottimo	1900	2000	1	4,3	3,9	1

Pertanto, per l'abitazione di civile abitazione al piano terra e primo in esame, 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

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



congruo adottare i seguenti parametri estimativi di congruità del valore unitario medio come alla seguente tabella:

PARAMETRI ESTIMATIVI – APPARTAMENTO PIANO PRIMO

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	

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



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	$(100-(\text{anni}-5))/100$	0,9
Fabbricati compresi tra 21 e 50 anni	$(100-(15+(\text{anni}-20)*0,5))/100$	0,72
Fabbricati con più di 50 anni		0,7 •
Fabbricato di anni:	>50	

RIEPILOGO	
Caratteristiche Tipologiche (1)	1,05
Caratteristiche posizionali (2)	1,20
Caratteristiche ambientali intrinseche (3)	0,8
Caratteristiche ambientali estrinseche (4)	1
Caratteristiche tecnologiche e funzionali (5)	0,8
Caratteristiche di conservazione e manutenzione (6)	0,8
Vetustà fisica (7)	0,7
PARAMETRI ESTIMATIVI (1*2*3*4*5*6*7):	0,45

Quindi, il totale dei parametri estimativi pari a **0,45**, ed il valore medio calcolato di € 1.200,00 /mq, il valore risulta pari a $1.200 * 0,45 = \text{€ } 540,00/\text{mq}$

Arrotondato per eccesso il valore unitario, considerando le ridotte dimensioni della parte abitativa, sale a **€ 550,00 / mq** superficie lorda commerciale.

DETERMINAZIONE DELLA STIMA	
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA	
Indicazione tipo di superficie	% Applicazione
Superficie Residenziale Lorda	100 %
Superficie Non Residenziale Balconi	50 %
Superfici Non residenziali a Terrazzo	20 %
Superficie Non Residenziale magazzino	35 %
Superficie Non Residenziale Sottotetto Utilizzabile	15 %
Superficie Non Residenziale Sottotetto non Utilizzabile	10 %
Autorimessa	50 %

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 :

- stato conservativo normali: valore minimo 640,00 €/mq.
- stato conservativo normali: valore massimo 950,00 €/mq.
- **valore medio** (640,00 +950,00)/2 = 1.590,00/2= **795,00 €**

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

Arrotondato per eccesso il valore unitario di stima sale a **€ 800,00 / mq.** superficie lorda commerciale.

DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
LOTTO N. 1			
EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE PIANO SECONDO – PIANO TERZO SOFFITTA E TERRAZZO e AREA DI PERTINENZA			
Dati catastali	Foglio 26, Comune di Porto S. Elpidio, particella 3 sub 3		
Intestazione catastale	, via DUE GIUGNO , 16 – 63821 Porto S. Elpidio (Proprietà 1/1)		
Piano	Piano Secondo e piano terzo		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie Residenziale Lorda –			
-piano secondo	100%	63,83	63,83
-Piano terzo : sottotetto H>1.50 ml.	15%	41,69	6,25
-piano terzo : sottotetto H<1.50	10%	51.12	5,11
-Terrazzo al piano terzo sottotetto	20%	17,35	3,47
Consistenza immobiliare ragguagliata			78,66 mq.
Valore unitario di stima 400,00 €/mq.			
STIMA UNITA' IMMOBILIARE = 78,66 x 550,00		43.263,00 € → 43.200,00 €	

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



DETERMINAZIONE DELLA STIMA			
LOTTO N. 2			
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA IN VIA XX SETTEMBRE			
Dati catastali	Foglio 26, Comune di Porto S. Elpidio, particella 3 sub 4		
Intestazione catastale	(Proprietà 1/2) , l (Proprietà 1/4) Proprietà 1/2 (Proprietà 1/4) via XX Settembre - 63821 Porto S. Elpidio		
Piano	Piano Terra		
CONSISTENZA IMMOBILIARE RAGGUAGLIATA			
Indicazione tipo superficie	% di applicazione	Superficie mq.	Superficie Conv. Le
Superficie autorimessa	50%	36,38	18,19
Consistenza immobiliare ragguagliata			18,19 mq.
Valore unitario di stima 800,00 €/mq.			
STIMA UNITA' IMMOBILIARE = 18,19 x 800,00		14.552,00 €	→ 14.500,00 €

RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO	
PERIZIA DI STIMA	
1 – Edificio di civile abitazione al piano secondo e terzo in via DUE GIUGNO , 16	43.200,00 €
2 – Autorimessa in via XX Settembre	14.500,00 €
IMPORTO TOTALE	57.700,00 €

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



**ONERI ECONOMICI PER LE VARIAZIONI CATASTALI
DI AGGIORNAMENTO ALLO STATO ATTUALE
EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO SECONDO, TERRAZZO E
SOTTOTETTO AL PIANO TERZO
Foglio n. 3 particella 3 sub 3 – Via Due Giugno ,25**

VARIAZIONE PLANIMETRIA CATSTALE	
Diritti catastali per unità immobiliare n. 1 x 50,00 € = 50,00 €	50,00 €
Visure catastali 30,00 €	30,00 €
COMPETENZE : Preparazione planimetrie, conteggi Docfa, Invio telematico, restituzione variazione catastale aggiornata ; per 7 nuove unità immobiliari e nuovo elaborato planimetrico esplicativo. Unità immobiliari n. 1 x 400,00 € = 400,00 €	400,00 €
SOMMANO	480,00 €

**DEFINIZIONE PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO
EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO SECONDO, TERRAZZO E
SOTTOTETTO AL PIANO TERZO
Foglio n. 3 particella 3 sub 3 – Via Due Giugno ,25**

Diritti da versare all'Amministrazione Comunale per sanzione amministrativa per aumento volumetrico sottotetto (1.500,00 €) e modifiche interne e prospettiche (1.500,00 €)	3.000,00 €
Certificato di idoneità statica	300,00 €
Rimozione strutture in legno ollocate sul terrazzo del piano terzo	500,00 €
COMPETENZE : Restituzione grafica, allegato fotografico, ect calcolo Superfici e volumi, relazioni tecniche, dichiarazioni, trasmissione elaborati etc . A vacanze 3 x 8 x 43 € = 1.032,00 € Spese Ufficio , fotocopie , ecc. 100,00 €	1.132,00 €
SOMMANO	4.932,00 €

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



**ONERI ECONOMICI PER LE VARIAZIONI CATASTALI
DI AGGIORNAMENTO ALLO STATO ATTUALE
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA – VIA XX SETTEMBRE
Foglio n. 3 particella 3 sub 4 – XX SETTEMBRE**

MAPPALE DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	
Spese :	
-Diritti castali per mappa weigis -	44,00 €
-Diritti catastali per presentazione mappale	66,00 €
-Visure catastali	<u>30,00 €</u>
	140,00 €
COMPETENZE :	
-Rilievo metrico dell'accessorio, predisposizione PREGEO con invio elettronico al catasto e restituzione certificata del nuovo mappale . A vacanza 8 x 2 x 43,00 = 688,00 €	688,00
Diritti catastali per unità immobiliare n. 1 x 50,00 € = 50,00 €	50,00 €
Visure catastali 30,00 €	30,00 €
COMPETENZE :	
Preparazione planimetrie, conteggi Docfa, Invio telematico, restituzione variazione catastale aggiornata ; per 7 nuove unità immobiliari e nuovo elaborato planimetrico esplicativo. Unità immobiliari n. 1 x 400,00 € = 400,00 €	400,00 €
SOMMANO	1.308,00 €

**DEFINIZIONE PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA IN VIA XX SETTEMBRE
Foglio n. 3 particella 3 sub 4 – Via XX SETTEMBRE**

Diritti da versare all'Amministrazione Comunale per sanzione amministrativa per ampliamento accessorio e modifica edificio residenziale posti sulla corte condominiale	1.500,00 €
COMPETENZE :	
Restituzione grafica, allegato fotografico, ect calcolo Superfici e volumi, relazioni tecniche, dichiarazioni, trasmissione elaborati , etc . A vacanze 1 x 8 x 43 € = 344,00 € Spese Ufficio , fotocopie , ecc. 100,00 €	444,00 €
SOMMANO	1.944,00 €

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



**RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO PER SPESE DA SOSTENERE PER
EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO SECONDO, TERRAZZO E
SOTTOTETTO AL PIANO TERZO**

Foglio n. 3 particella 3 sub 3 – Via Due Giugno ,25

- VARIAZIONI CATASTALI	480,00 €
- CONDONO EDILIZIO	4.932,00 €
SOMMANO	5.412,00 €

**RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO PER SPESE DA SOSTENERE PER
AUTORIMESSA AL PIANO TERRA IN VIA XX SETTEMBRE**

Foglio n. 3 particella 3 sub 4 – Via XX SETTEMBRE

- VARIAZIONI CATASTALI	1.308,00 €
- CONDONO EDILIZIO	1.9440 €
SOMMANO	3.252,00 €

CONCLUSIONI

LOTTO N. 1

**RIEPILOGO FINALE QUADRO ECONOMICO
PER ESECUZIONE IMMOBILIARE – LOTTO N. 1**

**RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO PER SPESE DA SOSTENERE PER
MODIFICA PLANIMETRIE CATASTALI - CONDONO EDILIZIO
EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO SECONDO E TERZO
IN VIA Due Giugno, 25 nel Comune di PORTO S. ELPIDIO
Foglio n. 3 particella 3 sub 3 – Via Due Giugno ,25**

Valore economico PERIZIA di STIMA	Spese per variazione catastale , condono edilizio	Somma per esecuzione immobiliare (proprietà 1/1)
43.200,00 €	5.412,00	37.788,00 € →37.700,00

La stima per la vendita del compendio immobiliare di

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



(proprietà 1/1) oggetto di esecuzione immobiliare , identificato con il LOTTO N. 1

- edificio di civile abitazione al piano secondo ;

- sottotetto e terrazzo al piano terzo ;

risulta di **37.700,00 €** (Trentasettemilasettecento/00) .

LOTTO N. 2

RIEPILOGO FINALE QUADRO ECONOMICO PER ESECUZIONE IMMOBILIARE – LOTTO N. 2		
RIEPILOGO QUADRO ECONOMICO PER SPESE DA SOSTENERE PER MODIFICA PLANIMETRIE CATASTALI - CONDONO EDILIZIO AUTORIMESSA AL PIANO TERRA IN VIA XX SETTEMBRE Foglio n. 3 particella 3 sub 4 – Via XX SETTEMBRE		
Valore economico PERIZIA di STIMA	Spese per variazione catastale , condono edilizio	Somma per esecuzione immobiliare (proprietà 1/2) (Propr. 1/4) (Propr. 1/4)
14.500,00 €	3.252,00	11.275,00 € → 11.200,00

La stima per la vendita del compendio immobiliare autorimessa

(proprietà 1/2) , (proprietà 1/4)

(proprietà 1/4) oggetto di esecuzione immobiliare , identificato con il

LOTTO N. 2

- autorimessa al piano terra con accesso da via XX Settembre .;

- risulta di **11.200,00 €** (Diecimilasettecento/00) .

Il C.T.U.

Ing. Solio Ruggieri

PORTO SANT'ELPIDIO 21.08.2023

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



ALLEGATI :

- 1 ALLEGATO " A " - Nulla osta per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione in data 3/02/1953 ;
- 2 ALLEGATO " B " – Atto consensuale di divisione del notaio Dott. Alessandro Mori di Fermo t
- 3 ALLEGATO " C " - Autorizzazione di abitabilità rilasciata dall'Amministrazione Comunale in data 18.8.1957 per appartamento al piano secondo e soffitta al piano terzo ;
- 4 ALLEGATO " D " - Collaudo statico autorimessa in via XX Settembre ;
- 4 ALLEGATO " E " - Concessione Edilizia in sanatoria per autorimessa in via XX Settembre.

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



