



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2001

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF: CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte, n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.cognigni@alice.it

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2001

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a SANT'ELPIDIO A MARE Via Angeli-Via Celeste 22, della superficie commerciale di **344,93** mq

Il lotto 1, oggetto di perizia, è un complesso immobiliare ubicato in zona residenziale e semicentrale del Comune di Sant'Elpidio a Mare a confine con il territorio del Comune di Monte Urano, denominata dal PRG come "ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)". Esso è costituito da:

Corpo A: casa signorile, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati ad abitazione, una centrale termica al PS1 ed è circondata da recinzione in ferro con cancello pedonale e corte. L'ingresso dell'immobile si trova su Via Angeli n°22.

Corpo B: laboratorio industriale, individuato catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2, si sviluppa su due piani seminterrati. Gli accessi si trovano lungo Via Celeste.

Corpo C: cabina elettrica, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 3, situata al PS2. L'ingresso si sviluppa lungo Via Celeste.

Corpo D: altro terreno, individuato catastalmente al foglio 60 particella 404, di 280 mq utilizzata a parcheggio lungo Via Celeste.

I corpi di fabbrica verranno di seguito descritti dettagliatamente nelle dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e nel loro stato di manutenzione.

Corpo A: casa signorile (foglio 60 particella 250 sub.1)

La porzione di fabbricato destinata ad abitazione è composta da tre piani fuori terra e da una porzione al PS1 destinata a centrale termica. L'edificio, costruito in epoca antecedente il 1967 ha una struttura composta da muratura portante, solai in latero cemento e tetto a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacato e tinteggiato con colonne del portico rivestite in pietra. I pavimenti sono in parquet, quella della cucina in gres porcellanato, i rivestimenti sono in monocottura, gli infissi di porte e finestre sono in legno con tapparelle in pvc, la veranda del PT e del P1 sono state chiuse con strutture in vetro ed alluminio. Il portone d'ingresso è in alluminio. Sono presenti tutti gli impianti ed una stufa a pellet ad uso riscaldamento.

-L'appartamento al PT è di 152,52 mq distribuiti in: ingresso, disimpegno con scala, cucina, soggiorno, ascensore, studio e bagno situato tra il PT e il PS1. Inoltre, sono presenti un'ampia terrazza (lastrico solare della copertura laboratorio PS1) di 290,40 mq, un portico di complessivi 7,56 mq ed una corte di 70,00 mq.

-Il P1 è di 91,80 mq distribuiti in: tre camere, un bagno con antibagno, un balcone di 7,56 mq e una veranda di 8,28 mq.

-Il P2 di 24,20 mq è destinato ad abitazione ed si presenta allo stato grezzo. Ci sono tre locali utilizzati a soffitta con altezza inferiore ad 1,50 ml. Inoltre, è presente un balcone di 6,84 mq.

-Al PS1 è presente una centrale termica di 5,40 mq.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione, ma al PT nella zona soggiorno dove c'è il controsoffitto in legno è stata riscontrata la presenza di termiti, al bagno tra il PT e il PS1 tracce di umidità sui muri, al P1 tracce di umidità nel bagno e nella camera matrimoniale. La terrazza, copertura del PS1, si presenta in cattivo stato di manutenzione con ringhiere arrugginite e con una pavimentazione dove sulle fughe tra le piastrelle c'è la crescita della vegetazione.



Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 250 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 597,54 Euro, indirizzo catastale: Via Angeli n° 22, piano: PT-P1-P2-PS1, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Confina con : Via Angeli, Via Tirso , corte comune e salvo altri

B laboratorio industriale a SANT'ELPIDIO A MARE Via Angeli-Via Celeste 22. della superficie commerciale di **847,17 mq**

Il lotto 1, oggetto di perizia, è un complesso immobiliare ubicato in zona residenziale e semicentrale del Comune di Sant'Elpidio a Mare a confine con il territorio del Comune di Monte Urano, denominata dal PRG come "ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)". Esso è costituito da:

Corpo A: casa signorile, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati ad abitazione, una centrale termica al PS1 ed è circondata da recinzione in ferro con cancello pedonale e corte. L'ingresso dell'immobile si trova su Via Angeli n°22.

Corpo B: laboratorio industriale, individuato catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2, si sviluppa su due piani seminterrati. Gli accessi si trovano lungo Via Celeste.

Corpo C: cabina elettrica, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 3, situata al PS2. L'ingresso si sviluppa lungo Via Celeste.

Corpo D: altro terreno, individuato catastalmente al foglio 60 particella 404, di 280 mq utilizzata a parcheggio lungo Via Celeste.

I corpi di fabbrica verranno di seguito descritti dettagliatamente nelle dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e nel loro stato di manutenzione.

Corpo B: laboratorio industriale (foglio 60 particella 250 sub. 2)

La porzione di fabbricato destinata a laboratorio è composta da due piani seminterrati. L'edificio, costruito 1972 ha una struttura mista composta da muratura portante e da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento con tetto piano calpestabile, rivestito di piastrelle in cemento. Esternamente è intonacato e tinteggiato. I pavimenti sono: in parte in quarzo e in parte in parquet, i rivestimenti in monocottura e sono presenti tutti gli impianti.

-Il laboratorio PS1 ha una superficie di 445,08 mq suddivisi in due parti. Una parte collegata all'abitazione da scala interna e ascensore utilizzata in parte come lavanderia ed in parte come falegnameria amatoriale con accesso esterno sulla corte e cancello carrabile su Via Tirso. L'altra parte è affittata alla ditta _____ con contratto stipulato il _____ composta da bagno, n°2 uffici ed officina con accesso esterno sul parcheggio in Via Celeste particella 404 (anch'essa oggetto di stima). Inoltre, è presente una tettoia di 94,05 mq. La porzione occupata dalla ditta _____ ha l'impianto elettrico, l'impianto d'aria e climatizzazione e di verniciatura realizzato dall'affittuario.

-Il laboratorio PS2 ha una superficie di 295,76 mq distribuiti in: laboratorio, n°2 wc, una centrale elettrica, una centrale termica di 19 mq allo stato grezzo e una tettoia di 99,60 mq. L'impianto elettrico ed il montacarichi sono stati disattivati.

L'edificio è in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 250 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.153.46 Euro. indirizzo catastale: Via Celeste , piano: PS1-PS2, intestato a derivante da Variazione del 12/02/1992 in atti dal 10/02/1999.
Coerenze: Confina con : Via Celeste, Via Angeli, Via Tirso, salvo altri.



C Cabina elettrica a SANT'ELPIDIO A MARE Via Angeli-Via Celeste 22, della superficie commerciale di **18,72 mq**

Il lotto 1, oggetto di perizia, è un complesso immobiliare ubicato in zona residenziale e semicentrale del Comune di Sant'Elpidio a Mare a confine con il territorio del Comune di Monte Urano, denominata dal PRG come "ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)". Esso è costituito da:

Corpo A: casa signorile, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati ad abitazione, una centrale termica al PS1 ed è circondata da recinzione in ferro con cancello pedonale e corte. L'ingresso dell'immobile si trova su Via Angeli n°22.

Corpo B: laboratorio industriale, individuato catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2, si sviluppa su due piani seminterrati. Gli accessi si trovano lungo Via Celeste.

Corpo C: cabina elettrica, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 3, situata al PS2. L'ingresso si sviluppa lungo Via Celeste.

Corpo D: altro terreno, individuato catastalmente al foglio 60 particella 404, di 280 mq utilizzata a parcheggio lungo Via Celeste.

I corpi di fabbrica verranno di seguito descritti dettagliatamente nelle dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e nel loro stato di manutenzione.

Corpo C: cabina elettrica (foglio 60 particella 250 sub.3)

La porzione di fabbricato individuata al sub.3 è destinata a laboratorio è composta da un unico locale al PS2 di superficie complessiva 18,72 mq.

Il locale si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 250 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 46,73 Euro, indirizzo catastale: Via Celeste , piano: PS2, intestato a derivante da VARIAZIONE del 12/02/1992 in atti dal 10/02/1999
Coerenze: Confina con : Via Celeste, Via Angeli, corte comune, salvo altri.

D Parcheggio privato a SANT'ELPIDIO A MARE Via Angeli-Via Celeste 22, della superficie commerciale di **280,00 mq**

Il lotto 1, oggetto di perizia, è un complesso immobiliare ubicato in zona residenziale e semicentrale del Comune di Sant'Elpidio a Mare a confine con il territorio del Comune di Monte Urano, denominata dal PRG come "ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)". Esso è costituito da:

Corpo A: casa signorile, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati ad abitazione, una centrale termica al PS1 ed è circondata da recinzione in ferro con cancello pedonale e corte. L'ingresso dell'immobile si trova su Via Angeli n°22.

Corpo B: laboratorio industriale, individuato catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2, si sviluppa su due piani seminterrati. Gli accessi si trovano lungo Via Celeste.

Corpo C: cabina elettrica, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 3, situata al PS2. L'ingresso si sviluppa lungo Via Celeste.

Corpo D: altro terreno, individuato catastalmente al foglio 60 particella 404, di 280 mq utilizzata a parcheggio lungo Via Celeste.

I corpi di fabbrica verranno di seguito descritti dettagliatamente nelle dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e nel loro stato di manutenzione.

Corpo D: altro terreno (foglio 60 particella 404)

Piazzale asfaltato utilizzato come parcheggio privato prospiciente Via Celeste.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 404 (catasto terreni), qualità/classe seminativo armoreo 2, superficie 280,



reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,37 €, indirizzo catastale: Via Celeste , piano: PT,
 derivante da Variazione d'ufficio in atti dal
 31/01/1990
 Coerenze: Confina con : Via Celeste, Via Angeli, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.490,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 679.953,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 679.953,42
Data della valutazione:	26/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario.
 L'immobile, oltre al proprietario, è occupato da:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/09/1972 - Registro Particolare 4054. ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO del Notaio _____ dove _____ acquista da _____ l'area di complessivi 880 mq distinta nel catasto terreni al foglio 60 particella 404.

2- TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/1973 - Registro Particolare 1229. ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO del Notaio _____ dove _____ acquista da _____ l'area di complessivi 220 mq distinta nel catasto terreni al foglio 60 particella 287 e una porzione di fabbricato distinta al foglio 60 particella 241 sub. 2 di complessivi 102 mq.

3- TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/1973 - Registro Particolare 1232. ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO del Notaio _____ dove _____ acquista da _____ una porzione di fabbricato distinta al foglio 60 particella 241 sub. 1 di 8,5 vani e l'area di complessivi 140 mq distinta al catasto terreni al foglio 60 particella 246.

Tutti i beni vengono acquistati in comunione legale dei beni con _____

4- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/11/1979 - Registro Particolare 4183 Registro Generale 5439. ATTO TRA VIVI-CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI.

5- ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2000 - Registro Particolare 1357 Registro Generale 6314. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO di lire 1.334.000.000 (688.953,50 €) a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. a garanzia del mutuo di lire 800.000.000 (413.165,52 €) concesso alla _____ Pubblico ufficiale repertorio 7917 del 25/09/2000. Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a _____



Mare. Soggetto terzo datore d'ipoteca.

6- ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2000 -ISCRIZIONE IN RETTIFICA alle formalità n. 1357/2000 che precede Registro Particolare 1405 Registro Generale 6491. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO. Pubblico ufficiale repertorio 7917 del 25/09/2000. Annotazione di erogazione a saldo n° 1028 del 21/11/2000 e n° 94 del 07/02/2001. Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e Soggetto terzo datore d'ipoteca.

7- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2000 - Registro Particolare 1664 Registro Generale 7996. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE di lire 499.200.000 (257.815,28 €) a favore della Pubblico ufficiale Dott. repertorio 140800/15902 del 05/12/2000. Annotazione di SURROGAZIONE n° 183 del 21/02/2002. Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e Soggetto debitore.

8- ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2000 - Registro Particolare 1688 Registro Generale 8072. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO di lire 423.952.912 (218.953,41 €) a garanzia di pari importo, a favore della Pubblico Ufficiale repertorio 1925 del 11/12/2000. Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e Soggetto debitore.

9- ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2000 - Registro Particolare 1689 Registro Generale 8073. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO di lire 800.000.000 (413.165,52 €) a garanzia del capitale di lire 424.486.708 (219.229,09 €) a favore della Pubblico ufficiale repertorio 845 del 11/12/2000. Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e Soggetto debitore.

10- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2000 - Registro Particolare 1695 Registro Generale 8102. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO di lire 186.000.000 (96.060,98 €) a garanzia del capitale indicato in lire 546.765.420 (282.380,77 €) a favore della Banca Pubblico ufficiale Tribunale repertorio 1925 del 11/12/2000. Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e Soggetto debitore.

11- ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2001 - Registro Particolare 80 Registro Generale 417. IPOTECA GIUDIZIALE derivante d DECRETO INGIUNTIVO di lire 186.000.000 (96.060,98 €) a garanzia del capitale indicato in lire 192.378.028 (99.354,96 €) a favore della Pubblico ufficiale repertorio 1907 del 14/12/2000. Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e Soggetto debitore.

12- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2001 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 2661. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario repertorio 396 del 20/04/2001. Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e

13- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/2004 - Registro Particolare 1854 Registro Generale 2909. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Pubblico ufficiale Tribunale repertorio 359 del 19/03/2004. Immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio in data 1/09/1972 di rep. n. 179.865 con il quale acquista da la piena proprietà di area in Sant'Elpidio a Mare censita nel catasto terreni al foglio 60, particella 404.

2- ATTO DO COMPRAVENDITA a rogito del Notaio del 12/12/1972 di rep. n. 182.130 con il quale acquista da , la piena proprietà di area in Sant'Elpidio a Mare censita nel catasto terreni al foglio 60 particella 287 e porzione di fabbricato sito in Via Angeli censito al foglio 60 particella 241 sub. 2 piano seminterrato 1.

3- ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del Notaio del 15/12/1972 di rep. n. 182.234 con il quale acquista da la piena proprietà di un'altra porzione del fabbricato sita nel comune di Sant'Elpidio a Mare identificata al foglio 60 particella 241 sub. 1 categoria A/2 di vani 8,5 e un'area catastalmente identificata al foglio 60 particella 246.

4- ATTO ricevuto dal Notaio del 14/01/1978 di rep. n. 194.242, trascritto il 01/02/19778 al n. 516 i hanno manifestato la volontà di assoggettare tutti i beni acquistati da alla comunione legale tra loro esistente.

5- ATTO ricevuto dal Notaio del 25/09/1979 di rep. n. 97.627 trascritto il 02/11/1979 al n. 4183 del reg. part. , gli stessi convengono di mutare il regime patrimoniale tra loro vigente, assoggettando la propria famiglia a quello della separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- L'immobile è stato costruito in epoca antecedente il 1967 da ed al Comune di Sant'Elpidio a Mare non sono state ritrovate concessioni edilizie in merito. Nel 01/09/1972 viene venduto ed acquistato da che presenta, a suo nome, le successive licenze di costruzione per ampliamento dell'edificio, per sopraelevazione e modifiche interne ed esterne del fabbricato ed i condoni edilizi.

- Il condono edilizio presentato il 30/04/1986, non è mai stato rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare. Quest'ultimo, a mezzo raccomandata, chiede l'integrazione dei documenti con lettera del 12/06/1997 prot. 09572. presenta l'integrazione il 13/09/1997 con prot. n. 14667 e il 29/05/1998 con prot. 008617 le relative ricevute di pagamento per il conguaglio dell'oblazione e degli oneri di concessione. Il condono riguarda le seguenti opere:

1- Ampliamento CT PS1 e WC PT (modulo 47/85-A/1 opere ad uso residenziale)

Opere ultimate nel 1966 riguardanti la porzione dell'edificio residenziale individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1 categoria A/2

2- Costruzione veranda P1 e chiusura terrazza PT (modulo 47/85-A/2 opere ad uso residenziale)

Opere ultimate nel 1975 riguardanti la porzione dell'edificio residenziale individuata catastalmente al



foglio 60 particella 250 sub. 1 categoria A/2

3- Ampliamento locali uso abitazione P2 (modulo 47/85-A/3 opere ad uso residenziale)

Opere ultimate nel 1980 riguardanti la porzione dell'edificio residenziale individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1 categoria A/2

4- Ampliamento tettoia laboratorio PS1 e PS2 (modulo 47/85-D/4 opere ad uso non residenziale)

Opere ultimate nel 1976 riguardanti la porzione dell'edificio individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2 categoria D/7

5- Area parcheggio non realizzata (modulo 47/85-D/5 opere ad uso non residenziale)

Opere ultimate nel 1976

6- Ampliamento uso deposito al PS2 (modulo 47/85-D/6 opere ad uso non residenziale)

Opere ultimate nel 1972 riguardanti la porzione dell'edificio individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2 categoria D/7

7- Realizzazione cabina elettrica PS2 (modulo 47/85-D/7 opere ad uso non residenziale)

Opere ultimate nel 1976 riguardanti la porzione dell'edificio individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 3 categoria D/7

Il condono a seguito di revisione effettuata il 05/05/2018 dal Comune di Sant'Elpidio a Mare così come richiesto dal CTU, non è stato rilasciato per le seguenti motivazioni:

- errato errore di calcolo dell'oblazione per cui manca ancora un versamento di 203,20 €;
- relativi interessi legali dal 05/05/1998 al 05/05/2018 di 108,12 €;
- mancanza di elaborati grafici relativi ai prospetti e alle sezioni delle opere abusive;
- certificato di idoneità statica;
- inoltre, non è possibile sanare con questo condono l'area parcheggio non realizzata se si riferisce al parcheggio pubblico. Dalla prat. n° 133 del 1972 per ampliamento del laboratorio artigianale, sembrerebbe ci sia l'intenzione di cedere all'amministrazione la part. 404 foglio 60 come parcheggio ad uso pubblico. Attualmente infatti, tale area è utilizzata come parcheggio pubblico.

Nel 2002 i proprietari _____ hanno presentato al Comune di Sant'Elpidio a Mare la richiesta per accedere ai fondi della Regione Marche per la realizzazione di un ascensore nella loro abitazione in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche (Legge 13 del 09/01/1989) per un costo di 35.000,00 €.

Probabilmente nel 2003 hanno realizzato un ascensore per il collegamento dei tre piani (PS1-PT-P1) con un ballatoio al P1° per il collegamento dall'ascensore al corridonio della zona notte. Dal controllo effettuato all'ufficio Tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare, non è risultata nessuna pratica edilizia riguardante tale opera. Pertanto si prevede un costo di 3.000,00 € per sanare tale opera dal punto di vista catastale ed urbanistico o per la sua eventuale demolizione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione prot. n. 4345 N. 133, intestata a _____ per lavori di Ampliamento laboratorio artigianale, presentata il 28/06/1972.

A condizione che la recinzione sulla strada che fiancheggia il lotto, sorga a ml 1,50 dal ciglio stradale. Inoltre, dall'elaborato grafico si evince la volontà di cedere un'area destinata a parcheggio all'amministrazione comunale per un parcheggio ad uso pubblico.

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 71/79 prot. 7361, intestata a _____ per lavori di Ricostruzione tetto fabbricato di civile abitazione , presentata



il 04/10/1979.

A condizione che non venga variate l'imposta del tetto per nessuna ragione.

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **118/89 prot.10196**, intestata a _____ per lavori di Costruzione locale montacarichi e modifiche interne , presentata il 20/09/1989

Condono per opere abusive N. **prot. 5752**, intestata a _____ per lavori di Ampliamento, modifiche interne ed esterne e nuove realizzazioni sia nell'abitazione che nel laboratorio, presentata il 30/04/1986.

Il titolo è riferito solamente a Ampliamento C.T. al PS1, WC al PT, ampliamento deposito PS2, realizzazione cabina elettrica PS2, costruzione di veranda al P1, chiusura terrazza al PT, costruzione di tettoie al PS1 e PS2, mancata realizzazione parcheggio, ampliamento locali abitazione al P2. .

Integrato in base alla richiesta dell'ufficio urbanistica prot. 09572 del 1206/1997 con lettera prot. 14657 del 12/09/1997 e prot. 86/17 del 29/05/1998

Licenza ad eseguire i lavori N. **9873**, intestata a _____ per lavori di Casa di civile abitazione, presentata il 08/11/1955.

A condizione che la casa venga costruita ad una distanza dalla strada di m.2

Licenza ad eseguire i lavori N. **1694**, intestata a _____ per lavori di Modifiche prospetti casa, presentata il 19/03/1956

Licenza ad eseguire i lavori N. **2694**, intestata a _____ per lavori di Autorizzazione recinzione casa di civile abitazione , presentata il 31/03/1958

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Il condono edilizio non è mai stato rilasciato dal Comune di Sant'Elpidio a Mare, in quanto la pratica risulta incompleta di elaborati grafici e di oneri concessori. (normativa di riferimento: Legge n° 45 del 28/02/1985 sul condono edilizio. Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento per integrazione oblazione del Condono Edilizio

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

Costi di regolarizzazione:

- Pagamento per integrazione oblazione del Condono Edilizio: € 203,20

-OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO: di 1.144.000 lire (590,83 e) pagata il 30/04/1986 prima rata -
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDIZIO : di 1.115.000 lire (575,85 €) pagata il 27/08/1986 seconda rata -
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDIZIO : di 1.133.000 lire (585,15 €) pagata il 28/10/1986 terza rata -
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDIZIO : di 438.000 lire (226,209 €) pagata il 26/05/1998 - OBLAZIONE
PAGATA AL COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE : di 679.000 lire (350,67 €) pagata il 26/05/1998

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Idoneità statica per opere abusive se superiore a 450 mc ed elaborati grafici di prospetti e sezioni per il rilascio del Condono Edilizio

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



Costi di regolarizzazione:

- Idoneità statica per opere abusive se superiore a 450 mc ed elaborati grafici di prospetti e sezioni: €3.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di elaborati grafici riguardanti piante, prospetti e sezioni in duplice copia per richiesta di Concessione in Sanatoria dell'ascensore: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -Errato riporto sulla mappa catastale della particella 250 al foglio 60 del Comune di Sant'Elpidio a Mare della corte dell'edificio in quanto sulla mappa è individuato come costruito. -Le planimetrie catastali non sono corrispondenti allo stato dei luoghi per le seguenti difformità: *Planimetria catastale del foglio 60 particella 250 sub. 1: al PT sono stati demoliti dei divisori dell'ingresso e della cucina, manca il riporto in mappa dell'ascensore. Al P1 è stato demolito il divisorio dei due bagni diventando un unico locale ed è stata chiusa una porta, è stata aperta una nuova porta dal corridoio fino al ballatoio, realizzato come ampliamento, che si collega all'ascensore. *Planimetria catastale del foglio 60 particella 250 sub. 2: al PS1 è stata realizzata in parte una diversa divisione interna e manca il riporto in mappa dell'ascensore. Inoltre questa unità immobiliare dovrebbe essere divisa in due, in quanto una porzione è affittata dalla ditta

-Mancato riporto nelle planimetrie catastali dell'intera corte riportata solo parzialmente al sub.1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Redazione di un nuovo tipo mappale per riportare in mappa correttamente la corte e rettificare l'estratto esistente per errata indicazione. -Redazione di n° 4 unità immobiliari -Redazione di elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese catastali: €600,00
- Onorario per redazione di elaborati grafici comprensivi di: planimetrie e DOCFA : €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Interessi dal 05/05/1998 al 05/05/2018 per oblazione versamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Interessi dal 05/05/1998 al 05/05/2018 per oblazione versamento: €1.108,12

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Cessione area al Comune di Sant'Elpidio a Mare per parcheggi ad uso pubblico riguardante la part. 404: €3.000,00

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



BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA ANGELI-VIA CELESTE 22

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a SANT'ELPIDIO A MARE Via Angeli-Via Celeste 22, della superficie commerciale di **344,93 mq**

Il lotto 1, oggetto di perizia, è un complesso immobiliare ubicato in zona residenziale e semicentrale del Comune di Sant'Elpidio a Mare a confine con il territorio del Comune di Monte Urano, denominata dal PRG come "ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)". Esso è costituito da:

Corpo A: casa signorile, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati ad abitazione, una centrale termica al PS1 ed è circondata da recinzione in ferro con cancello pedonale e corte. L'ingresso dell'immobile si trova su Via Angeli n°22.

Corpo B: laboratorio industriale, individuato catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2, si sviluppa su due piani seminterrati. Gli accessi si trovano lungo Via Celeste.

Corpo C: cabina elettrica, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 3, situata al PS2. L'ingresso si sviluppa lungo Via Celeste.

Corpo D: altro terreno, individuato catastalmente al foglio 60 particella 404, di 280 mq utilizzata a parcheggio lungo Via Celeste.

I corpi di fabbrica verranno di seguito descritti dettagliatamente nelle dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e nel loro stato di manutenzione.

Corpo A: casa signorile (foglio 60 particella 250 sub.1)

La porzione di fabbricato destinata ad abitazione è composta da tre piani fuori terra e da una porzione al PS1 destinata a centrale termica. L'edificio, costruito in epoca antecedente il 1967 ha una struttura composta da muratura portante, solai in latero cemento e tetto a falde inclinate con manto di tegole. Esternamente è intonacato e tinteggiato con colonne del portico rivestite in pietra. I pavimenti sono in parquet, quella della cucina in gres porcellanato, i rivestimenti sono in monocottura, gli infissi di porte e finestre sono in legno con tapparelle in pvc, la veranda del PT e del P1 sono state chiuse con strutture in vetro ed alluminio. Il portone d'ingresso è in alluminio. Sono presenti tutti gli impianti ed una stufa a pellet ad uso riscaldamento.

-L'appartamento al PT è di 152,52 mq distribuiti in: ingresso, disimpegno con scala, cucina, soggiorno, ascensore, studio e bagno situato tra il PT e il PS1. Inoltre, sono presenti un'ampia terrazza (lastrico solare della copertura laboratorio PS1) di 290,40 mq, un portico di complessivi 7,56 mq ed una corte di 70,00 mq.

-Il P1 è di 91,80 mq distribuiti in: tre camere, un bagno con antibagno, un balcone di 7,56 mq e una veranda di 8,28 mq.

-Il P2 di 24,20 mq è destinato ad abitazione ed si presenta allo stato grezzo. Ci sono tre locali utilizzati a soffitta con altezza inferiore ad 1,50 ml. Inoltre, è presente un balcone di 6,84 mq.

-Al PS1 è presente una centrale termica di 5,40 mq.

L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e di conservazione, ma al PT nella zona soggiorno dove c'è il controsoffitto in legno è stata riscontrata la presenza di termiti, al bagno tra il PT e il PS1 tracce di umidità sui muri, al P1 tracce di umidità nel bagno e nella camera matrimoniale. La terrazza, copertura del PS1, si presenta in cattivo stato di manutenzione con ringhiere arrugginite e con una pavimentazione dove sulle fughe tra le piastrelle c'è la crescita della vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 250 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 597,54 Euro, indirizzo catastale: Via Angeli n° 22, piano: PT-P1-P2-PS1, intestato a



derivante da Variazione del 09/11/2015. Inserimento
in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Confina con : Via Angeli, Via Tirso , corte comune e salvo altri



Ingresso-disimpegno con scala PT



Cucina PT



Ascensore sul soggiorno PT



Soggiorno all'interno della veranda chiusa mediante condono PT





Bagno PT-PS1



Terrazza PT

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Monte Urano e Comune di Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ingresso abitazione sub. 1 in Via Angeli n° 22



Parcheggio della part. 404 ed accesso alla porzione di laboratorio sub. 2 affittata alla ditta





Strada di accesso al PS2 laboratorio sub. 2 e recinzione



Inquadramento dell'ingresso all'abitazione sub. 1 in Via Angeli n° 22



Ingresso alla corte PS1 e al laboratorio sub. 2 in Via Tirso



Cancello d'accesso del laboratorio PS2 sub. 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sono presenti tutti gli impianti di acqua, luce, gas e di riscaldamento. Quest'ultimo è costituito da una caldaia a metano con elementi radianti in ghisa e da una stufa a pellet ad uso riscaldamento. Il P2 è allo stato grezzo e non è presente l'impianto di riscaldamento, ma solo acqua e luce.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in Ferro con apertura manuale. Cancello pedonale arrugginito.

al di sotto della media ★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in intonacate e tinteggiate

al di sotto della media ★★★★★★★★

pavimentazione esterna:

al di sotto della media ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in parquet e gres porcellanato

nella media ★★★★★★★★

portone di ingresso: realizzato in alluminio e

nella media ★★★★★★★★



vetro

scale: con rivestimento in in parquet e gres

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore:

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: La terrazza, copertura del PS1, si presenta in cattivo stato di manutenzione con ringhiere arrugginite e con una pavimentazione dove sulle fughe tra le piastrelle c'è la crescita della vegetazione.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆



Scala collegamento PT-1



Bagno P1



Camera da letto P1



Camera da letto P1





Soffitta allo stato grezzo P2



Soffitta allo stato grezzo P2

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT	152,52	x	100 %	=	152,52
Corte	70,00	x	10 %	=	7,00
Terrazza PT	297,96	x	25 %	=	74,49
Appartamento P1	91,80	x	100 %	=	91,80
Balcone P1	15,84	x	25 %	=	3,96
Soffitta P2	24,20	x	50 %	=	12,10
Balcone P2	6,84	x	25 %	=	1,71
Caldaia PS1	5,40	x	25 %	=	1,35
Totale:	664,56				344,93



Superfici principali e secondarie: 284
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 178.000,00 pari a 626,76 Euro/mq
 Sconto trattativa: 3 %
 Prezzo: 172.660,00 pari a 607,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/05/2018
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Rustico/Casale
 Indirizzo: Via Angeli, Sant'Elpidio a Mare
 Superfici principali e secondarie: 300
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq
 Sconto trattativa: 3 %
 Prezzo: 339.500,00 pari a 1.131,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate-Banca Dati quotazione OMI (24/05/2018)

Domanda: Valore di mercato di abitazioni di tipo civile in stato di normale conservazione in zona centrale/perimetro esterno al centro storico-zona B2

Tempo di rivendita o di assorbimento: tempi lunghi

Valore minimo: 860,00

Valore massimo: 1.200,00

Casa.it-valutazione immobili e trend di mercato di zona (31/05/2018)

Domanda: Valori medi per abitazioni di civile abitazione

Tempo di rivendita o di assorbimento: tempi lunghi

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsino immobiliare (31/05/2018)

Domanda: Valore di mercato di abitazioni di tipo civile in stato di normale conservazione in zona centrale/perimetro esterno al centro storico-zona B2

Tempo di rivendita o di assorbimento: tempi lunghi

Valore minimo: 852,00

Valore massimo: 1.107,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Abitazione PT : 152,52 mq x 850,00 €/mq = 129.642,00 €
 Terrazza e portico PT : 297,96 mq x 212,50 €/mq = 63.316,50 €
 Corte PT : 70,00 mq x 85,00 €/mq = 5.950,00 €
Totale PT : 198.908,50 €

Abitazione P1 : 91,80 mq x 850,00 €/mq = 78.030,00 €
 Balcone P1 : 15,84 mq x 212,50 €/mq = 3.366,00 €
Totale P1 : 81.396,00

Abitazione P2 : 24,20 mq x 425,00 €/mq = 10.285,00 €
 Terrazzo P2 : 6,84 mq x 212,50 €/mq = 1.453,50 €



Totale P2 : 11.738,50

Centrale termica PS1: 5,40 mq x 212,50 €/mq = 1.147,50 €

Valore totale dell'abitazione PT-P1-P2-PS1= 293.190,50 €

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	172.660,00	339.500,00
Consistenza	344,93	284,00	300,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	626,76	1.166,67
Abitazione PT-1-2-S1 con portico, terrazze, balconi e corte	6,00	7,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-143,88	-282,92
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	607,96	607,96
Abitazione PT-1-2-S1 con portico, terrazze, balconi e corte		850,00	850,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	172.660,00	339.500,00
Data [mesi]	-143,88	-282,92
Prezzo unitario	37.042,87	27.315,54
Abitazione PT-1-2-S1 con portico, terrazze, balconi e corte	-850,00	1.700,00
Prezzo corretto	208.708,98	368.232,62

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **288.470,80**

Divergenza: 43,32% < %

Confrontate le offerte attuali sul mercato immobiliare di immobili simili nello stesso Comune, preso atto delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, considerate le caratteristiche qualitative del bene, la posizione, la manutenzione e le condizioni statiche si ritiene congruo adottare il valore unitario di 850,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 344,93 x 836,32 = **288.470,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Onorario per redazione di elaborati grafici comprensivi di: planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico,DOCFA e spese catastali	-2.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 286.170,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 286.170,80

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA ANGELI-VIA CELESTE 22

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio industriale a SANT'ELPIDIO A MARE Via Angeli-Via Celeste 22, della superficie commerciale di **847,17 mq**

Il lotto 1, oggetto di perizia, è un complesso immobiliare ubicato in zona residenziale e semicentrale del Comune di Sant'Elpidio a Mare a confine con il territorio del Comune di Monte Urano, denominata dal PRG come "ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)". Esso è costituito da:

Corpo A: casa signorile, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati ad abitazione, una centrale termica al PS1 ed è circondata da recinzione in ferro con cancello pedonale e corte. L'ingresso dell'immobile si trova su Via Angeli n°22.

Corpo B: laboratorio industriale, individuato catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2, si sviluppa su due piani seminterrati. Gli accessi si trovano lungo Via Celeste.

Corpo C: cabina elettrica, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 3, situata al PS2. L'ingresso si sviluppa lungo Via Celeste.

Corpo D: altro terreno, individuato catastalmente al foglio 60 particella 404, di 280 mq utilizzata a parcheggio lungo Via Celeste.

I corpi di fabbrica verranno di seguito descritti dettagliatamente nelle dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e nel loro stato di manutenzione.

Corpo B: laboratorio industriale (foglio 60 particella 250 sub. 2)

La porzione di fabbricato destinata a laboratorio è composta da due piani seminterrati. L'edificio, costruito 1972 ha una struttura mista composta da muratura portante e da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento con tetto piano calpestabile, rivestito di piastrelle in cemento. Esternamente è intonacato e tinteggiato. I pavimenti sono: in parte in quarzo e in parte in parquet, i rivestimenti in monocottura e sono presenti tutti gli impianti.

-Il laboratorio PS1 ha una superficie di 445,08 mq suddivisi in due parti. Una parte collegata all'abitazione da scala interna e ascensore utilizzata in parte come lavanderia ed in parte come falegnameria amatoriale con accesso esterno sulla corte e cancello carrabile su Via Tirso. L'altra parte è affittata alla ditta _____ con contratto stipulato il _____

composta da bagno, n°2 uffici ed officina con accesso esterno sul parcheggio in Via Celeste particella 404 (anch'essa oggetto di stima). Inoltre, è presente una tettoia di 94,05 mq. La porzione occupata dalla ditta _____ ha l'impianto elettrico, l'impianto d'aria e climatizzazione e di _____



veniciatura realizzato dall'affittuario.

-Il laboratorio PS2 ha una superficie di 295,76 mq distribuiti in: laboratorio, n°2 wc, una centrale elettrica, una centrale termica di 19 mq allo stato grezzo e una tettoia di 99,60 mq. L'impianto elettrico ed il montacarichi sono stati disattivati.

L'edificio è in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 250 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 2.153,46 Euro, indirizzo catastale: Via Celeste , piano: PS1-PS2, intestato a derivante da Variazione del 12/02/1992 in atti dal 10/02/1999.
Coerenze: Confina con : Via Celeste, Via Angeli, Via Tirso, salvo altri.



Porzione di PS1 collegata all'abitazione



Porzione di PS1 collegata all'abitazione



Porzione di PSI collegata all'abitazione



Porzione di PSI affittato alla ditta

Porzione di PSI affittato alla ditta



Porzione di PSI affittato alla ditta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Monte Urano e Comune di Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ingresso abitazione sub. 1 in Via Angeli n° 22



Parcheggio della part. 404 ed accesso alla porzione di laboratorio sub. 2 affittata alla ditta





Strada di accesso al PS2 laboratorio sub. 2 e recinzione



Inquadramento dell'ingresso all'abitazione sub. 1 in Via Angeli n° 22



Ingresso alla corte PS1 e al laboratorio sub. 2 in Via Tirso



Cancello d'accesso del laboratorio PS2 sub. 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio PS1 porzione occupata da _____ è riscaldato da un camino a legna ed è fornito di tutti gli impianti di acqua, luca e gas con la presenza anche di una cucina.

Il laboratorio PS1, porzione occupata dalla ditta _____ ha l'impianto elettrico, l'impianto d'aria e climatizzazione e di verniciatura realizzato dall'affittuario.

Il laboratorio PS2 ha l'impianto elettrico ed il montacarichi che sono stati disattivati, l'impianto di riscaldamento non è presente ed è funzionante l'impianto idro-sanitario.





Laboratorio PS2



Laboratorio PS2



Bagno del laboratorio PS2



Cabina elettrica PS2



Centrale termica allo stato grezzo PS2



Tettoia PS2

CONSISTENZA:

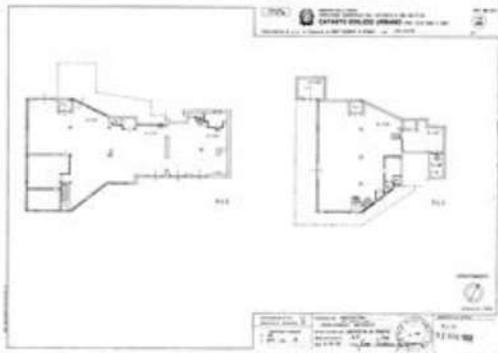
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio PS1	445,08	x	100 %	=	445,08



Tettoia PS1	94,05	x	50 %	=	47,03
Laboratorio PS2	295,76	x	100 %	=	295,76
Centrale termica PS2	19,00	x	50 %	=	9,50
Tettoia PS2	99,60	x	50 %	=	49,80
Totale:	953,49				847,17



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 01/06/2018
 Fonte di informazione: Idealista
 Descrizione: Capanonne
 Indirizzo: Strada Provinciale 219



Superfici principali e secondarie: 2000
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 950.000,00 pari a 475,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 855.000,00 pari a 427,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 01/06/2018
 Fonte di informazione: Idealista
 Descrizione: Locale commerciale
 Indirizzo: Via Enrico di Nicola n° 29
 Superfici principali e secondarie: 280
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 750,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 189.000,00 pari a 675,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia entrate-Banca dati delle quotazione immobiliari (24/05/2018)
 Domanda: Valore di mercato di laboratori in stato di normale conservazione in zona centrale/perimetro esterno al centro storico-zona B2
 Valore minimo: 500,00
 Valore massimo: 650,00
 Borsino immobiliare (01/06/2018)
 Domanda: Valore di mercato di laboratori in stato di normale conservazione in zona centrale/perimetro esterno al centro storico-zona B2
 Valore minimo: 664,00
 Valore massimo: 852,00
 Casa.it (01/06/2018)
 Domanda: Valore di mercato di laboratori in stato di normale conservazione in zona centrale/perimetro esterno al centro storico-zona B2
 Valore minimo: 650,00
 Valore massimo: 810,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Laboratorio PS1 : 445,08 mq X 470,00 €/mq = 209.187,60 €
 - Tettoia PS1 : 94,05 mq X 235,00 €/mq = 22.101,75 €
Totale PS1: 231.289,35 €

- Laboratorio PS2 : 295,76 mq X 470,00 €/mq = 139.007,20 €
 - Tettoia PS2 : 99,60 mq X 235,00 €/mq = 23.406,00 €
 - Centrale termica PS2 : 19,00 mq X 235,00 €/mq = 4.465,00 €
Totale PS2: 166.878,20 €

Totale sub. 2 = 231.289,35 € + 166.878,20 = 398.167,55 €

TABELLA DEI DATI



Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	855.000,00	189.000,00
Consistenza	847,17	2.000,00	280,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	475,00	750,00
Laboratorio PS1-PS2, con centrale termica e tettoia	4,00	4,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,04	-356,25	-78,75
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	427,50	427,50
Laboratorio PS1-PS2, con centrale termica e tettoia		470,00	470,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	855.000,00	189.000,00
Data [mesi]	-356,25	-78,75
Prezzo unitario	-492.836,96	242.463,04
Laboratorio PS1-PS2, con centrale termica e tettoia	0,00	0,00
Prezzo corretto	361.806,79	431.384,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **396.595,54**

Divergenza: 16,13% < %

Confrontate le offerte attuali sul mercato immobiliare di immobili simili nello stesso Comune, preso atto delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, considerate le caratteristiche qualitative del bene, la posizione, la manutenzione e le condizioni statiche si ritiene congruo adottare il valore unitario di 470,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 847,17 x 468,14 = **396.595,54**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 396.595,54

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 396.595,54

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA ANGELI-VIA CELESTE 22

CABINA ELETTRICA



DI CUI AL PUNTO C

Cabina elettrica a SANT'ELPIDIO A MARE Via Angeli-Via Celeste 22, della superficie commerciale di **18,72 mq**

Il lotto 1, oggetto di perizia, è un complesso immobiliare ubicato in zona residenziale e semicentrale del Comune di Sant'Elpidio a Mare a confine con il territorio del Comune di Monte Urano, denominata dal PRG come "ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)". Esso è costituito da:

Corpo A: casa signorile, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1, si sviluppa su tre piani fuori terra destinati ad abitazione, una centrale termica al PS1 ed è circondata da recinzione in ferro con cancello pedonale e corte. L'ingresso dell'immobile si trova su Via Angeli n°22.

Corpo B: laboratorio industriale, individuato catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2, si sviluppa su due piani seminterrati. Gli accessi si trovano lungo Via Celeste.

Corpo C: cabina elettrica, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 3, situata al PS2. L'ingresso si sviluppa lungo Via Celeste.

Corpo D: altro terreno, individuato catastalmente al foglio 60 particella 404, di 280 mq utilizzata a parcheggio lungo Via Celeste.

I corpi di fabbrica verranno di seguito descritti dettagliatamente nelle dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e nel loro stato di manutenzione.

Corpo C: cabina elettrica (foglio 60 particella 250 sub.3)

La porzione di fabbricato individuata al sub.3 è destinata a laboratorio è composta da un unico locale al PS2 di superficie complessiva 18,72 mq.

Il locale si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 250 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 46,73 Euro, indirizzo catastale: Via Celeste, piano: PS2, intestato a derivante da VARIAZIONE del 12/02/1992 in atti dal 10/02/1999
Coerenze: Confina con : Via Celeste, Via Angeli, corte comune, salvo altri.



Esterno PS2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Monte Urano e Comune di Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ingresso abitazione sub. 1 in Via Angeli n° 22



Parcheggio della part. 404 ed accesso alla porzione di laboratorio sub. 2 affittata alla ditta



Strada di accesso al PS2 laboratorio sub. 2 e recinzione



Inquadratura dell'ingresso all'abitazione sub. 1 in Via Angeli n° 22



Ingresso alla corte PS1 e al laboratorio sub. 2 in Via Tirso



Cancello d'accesso del laboratorio PS2 sub. 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia entrate-Banca dati delle quotazione immobiliari (24/05/2018)

Domanda: Valore di mercato di laboratori in stato di normale conservazione in zona centrale/perimetro esterno al centro storico-zona B2

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 650,00

Borsino immobiliare (01/06/2018)

Domanda: Valore di mercato di laboratori in stato di normale conservazione in zona centrale/perimetro esterno al centro storico-zona B2

Valore minimo: 664,00

Valore massimo: 852,00

Casa.it (01/06/2018)

Domanda: Valore di mercato di laboratori in stato di normale conservazione in zona centrale/perimetro esterno al centro storico-zona B2

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 810,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

-Laboratorio PS2, utilizzato come cabina elettrica 18,72 mq X 470,00 €/mq = **8.798,40 €**

Confrontate le offerte attuali sul mercato immobiliare utilizzate nella valutazione del sub. 2 di immobili simili nello stesso Comune, preso atto delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, considerate le caratteristiche qualitative del bene, la posizione, la manutenzione e le condizioni statiche si ritiene congruo adottare il valore unitario di 470,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	8.798,40
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 8.798,40
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 8.798,40
---	--------------------

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA ANGELI-VIA CELESTE 22

PARCHEGGIO PRIVATO

DI CUI AL PUNTO D

Parcheggio privato a SANT'ELPIDIO A MARE Via Angeli-Via Celeste 22, della superficie commerciale di **280,00 mq**

Il lotto 1, oggetto di perizia, è un complesso immobiliare ubicato in zona residenziale e semicentrale del Comune di Sant'Elpidio a Mare a confine con il territorio del Comune di Monte Urano, denominata dal PRG come "ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.)". Esso è costituito da:

Corpo A: casa signorile, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 1, si sviluppa su tre



piani fuori terra destinati ad abitazione, una centrale termica al PS1 ed è circondata da recinzione in ferro con cancello pedonale e corte. L'ingresso dell'immobile si trova su Via Angeli n°22.

Corpo B: laboratorio industriale, individuato catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 2, si sviluppa su due piani seminterrati. Gli accessi si trovano lungo Via Celeste.

Corpo C: cabina elettrica, individuata catastalmente al foglio 60 particella 250 sub. 3, situata al PS2. L'ingresso si sviluppa lungo Via Celeste.

Corpo D: altro terreno, individuato catastalmente al foglio 60 particella 404, di 280 mq utilizzata a parcheggio lungo Via Celeste.

I corpi di fabbrica verranno di seguito descritti dettagliatamente nelle dimensioni, nelle caratteristiche costruttive e nel loro stato di manutenzione.

Corpo D: altro terreno (foglio 60 particella 404)

Piazzale asfaltato utilizzato come parcheggio privato prospiciente Via Celeste.

Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 404 (catasto terreni), qualità/classe seminativo armoreo 2, superficie 280, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,37 €, indirizzo catastale: Via Celeste , piano: PT, intestato a _____ derivante da Variazione d'ufficio in atti dal 31/01/1990

Coerenze: Confina con : Via Celeste, Via Angeli, salvo altri



Parcheggio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Monte Urano e Comune di Porto Sant'Elpidio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Ingresso abitazione sub. 1 in Via Angeli n° 22



Parcheggio della part. 404 ed accesso alla porzione di laboratorio sub. 2 affittata alla ditta



Strada di accesso al PS2 laboratorio sub. 2 e recinzione



Inquadramento dell'ingresso all'abitazione sub. 1 in Via Angeli n° 22



Ingresso alla corte PSI e al laboratorio sub. 2 in Via Tirso



Cancello d'accesso del laboratorio PS2 sub. 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Parcheggi	280,00	x	100 %	=	280,00
Totale:	280,00				280,00



Visura storica per immobile

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Visura storica per immobile

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Visura storica per immobile

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Stati Agricoli Mod. della provincia

Stato: 0001204 - Via: 10/10/17 - Foglio: 1/0001/01/1

Stato	Via	Foglio	Stato	Via	Foglio
0001204	Via: 10/10/17	Foglio: 1/0001/01/1	0001204	Via: 10/10/17	Foglio: 1/0001/01/1
0001204	Via: 10/10/17	Foglio: 1/0001/01/1	0001204	Via: 10/10/17	Foglio: 1/0001/01/1
0001204	Via: 10/10/17	Foglio: 1/0001/01/1	0001204	Via: 10/10/17	Foglio: 1/0001/01/1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Agenzia entrate-Valori agricoli medi della provincia (12/04/2016)

Domanda: Seminativo arboreo

Valore minimo: 1,95

Valore massimo: 1,95

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prese in esame la documentazione urbanistica, sono scaturite le seguenti osservazioni:

- dall'elaborato grafico allegato alla licenza di costruzione, prat. n° 133 del 1972 per lavori di ampliamento del laboratorio artigianale, sembrerebbe ci sia l'intenzione da parte di di cedere all'amministrazione comunale la part. 404 foglio 60 di 280,00 mq come parcheggio ad uso pubblico. Attualmente infatti, tale area è utilizzata con questa destinazione.

- Inoltre nel condono prat. 1640 del 30/04/1986, si chiede di sanare, con modello D/5, l'area di parcheggio non realizzata, anche se non è chiaro a quale parte di parcheggio si riferisce. Poichè non è possibile sanare con questo condono l'area parcheggio non realizzata se si riferisce al parcheggio pubblico, si presume che la part. 404 debba essere ceduta al Comune.

Di conseguenza non si è proceduto alla valutazione economica della particella, ma i costi da sostenere per tale cessione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	0,00
-----------------	-------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 0,00
--	----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 0,00
---	----------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CORPO A : Valore totale dell'abitazione sub.1 PT-P1-P2-PS1= **293.190,50 €**
 Valore vendita forzata sub. 1 = 293.190,50 € - 15% = **249.212,00 €**

CORPO B: Valore totale del laboratorio sub. 2 = 231.289,35 € + 166.878,20 = **398.167,55 €**
 Valore vendita forzata sub. 2 = 398.167,55 € - 15% = **338.443,40 €**

CORPO C: Valore totale cabina elettrica sub.3 = **8.798,00 €**
 Valore vendita forzata sub. 3 = 8.798,40 € - 15% = **7.479,00 €**

CORPO D: Valore parcheggio part. 404 : **22.400,00 €**
 Valore vendita forzata part. 404 = 22.400,00 € - 15% = **19.040,00 €**

Valore totale del lotto 1 = 722.556,45 €

Valore vendita forzata del lotto 1 = 614.174,00 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: Indagini di mercato su: casa.it; immobiliare.it; idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Omi e borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	344,93	0,00	286.170,80	286.170,80
B	laboratorio industriale	847,17	0,00	396.595,54	396.595,54
C	Cabina elettrica	18,72	0,00	8.798,40	8.798,40
D	Parcheggio privato	280,00	0,00	0,00	0,00
				691.564,74 €	691.564,74 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.611,32**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 679.953,42**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 679.953,42**

