



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED LEGAL SERVICES S.R.L. (SUB-MANDATARIA DI FEDAIA SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa Domizia Perrone

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ester Maria Rutili

CF:RTLARM72D50D542W

con studio in FERMO (AP) VIALE TRIESTE 5

telefono: 3476263642

email: studiorutili@gmail.com

PEC: estermaria.rutili@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Porta Romana 152, della superficie commerciale di **176,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di edificio terra cielo nella prima periferia di Sant'Elpidio a Mare, realizzato nella seconda metà degli anni 60, costituito da un piano seminterrato a destinazione laboratorio, un piano terra residenziale ed un piano primo completamente allo stato grezzo autorizzato con destinazione residenziale, inoltre è presente un lastrico solare che funge da copertura dell'intero immobile.

Sul fronte strada da via Porta Romana, lato est, è presente una scala di ferro ad unica rampa la quale collega il livello strada al piano sottostada realizzata a seguito di licenza di costruzione prot. 3411 del 27/04/1968 contestualmente all'ampliamento del laboratorio.

Completa il lotto una corte pavimentata con accesso pedonale da Via Porta Romana ed una corte esterna sistemata a verde e con accesso carrabile da via Lazio, tutto il perimetro del lotto risulta provvisto di recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/04/1994 in atti dal 27/09/1999 FRAZIONAMENTO (n. 1129/1994)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, via pubblica, salvi altri
L'esecutata risulta deceduta in data 24/05/2022
- foglio 37 particella 145 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/10/2012 Pratica n. AP0176844 in atti dal 29/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 19048.1/2012)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri
L'esecutata risulta deceduta in data 24/05/2022
- foglio 37 particella 145 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/04/1994 in atti dal 27/09/1999 FRAZIONAMENTO (n. 1129/1994)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri
L'esecutata risulta deceduta in data 24/05/2022

A.1 **altro fabbricato**, composto da Appartamento allo stato grezzo senza divisori.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PORTA ROMANA n. 152 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/10/2012 Pratica n. AP0176844 in atti dal 29/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 19048.1/2012)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri
non risulta ancora effettuata la denuncia di successione a seguito del decesso dell'esecutata in



data 24/05/2022

Unico ed ampio locale al Piano Primo, autorizzato come appartamento ma trovasi completamente allo stato grezzo con pilastri e travi in c.a. a vista e senza alcun divisorio, privo di tramezzature, senza pavimenti e finiture alle pareti, con balcone su tre lati oltre un balcone sul lato strada, infissi esterni in alluminio e semplice impianto elettrico. Al piano si accede tramite scala interna di collegamento dal Piano terra, in cemento armato non ancora completata. Lo stato di totale incompletezza ed abbandono è aggravato da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal lastrico solare di copertura. L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

A.2 altro fabbricato, composto da lastrico solare di copertura.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA PORTA ROMANA n. 152 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/04/1994 in atti dal 27/09/1999 FRAZIONAMENTO (n. 1129/1994)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri
non risulta ancora effettuata la denuncia di successione a seguito del decesso dell'esecutata in data 24/05/2022

trattasi della copertura dell'intero edificio, alla quale si accede tramite una scala posticcia coperta esclusivamente con una lamiera grecata, lasciato allo stato grezzo ove è presente esclusivamente una guaina, ormai in condizioni di degrado tali da causare importanti infiltrazioni di acque meteoriche ai piani sottostanti. L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

B laboratorio artigianale a SANT'ELPIDIO A MARE Via Porta Romana 152, della superficie commerciale di **255,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso laboratorio con accesso dalla corte sul lato sud tramite strada privata da Via Lazio, costituito da ampio locale con scala a chiocciola di collegamento al piano terra, con vani retrostanti seminterrati ad uso ufficio e deposito con w.c., il tutto pavimentato con piastrelle e corredato da infissi in ferro.

Le pareti a ridosso del terrapieno ed il soffitto presentano copiose infiltrazioni di acqua, le quali hanno causato un significativo deterioramento degli stessi, si potrebbe quindi rendere necessaria una verifica della resistenza delle strutture presenti, così come per i pilastri ed il corridoio della passerella esterna sul lato Est del fabbricato.

Sono presenti inoltre un soppalco sopra al wc, ricavato dalla realizzazione di un solaio intermedio all'interno del locale (sub 8) posto sul lato Ovest, al quale si accede con una scala di ferro, ed un ripostiglio privo di finiture a ridosso del terrapieno nell'angolo nord-ovest i quali non risultano rappresentati in alcun elaborato grafico rilasciato dall'ufficio tecnico né in alcuna planimetria catastale.

Il tutto trovasi in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 196 mq, rendita 546,62 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/06/2000 Pratica n. 33077 in atti dal 09/06/2000 FUSIONE-ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 2399.1/2000)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri
- foglio 37 particella 145 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 28,46 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/06/2000 Pratica n. 33077 in atti dal 09/06/2000 FUSIONE-ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 2399.1/2000)
Coerenze: Streppa, stessa ditta proprietaria, Via pubblica, salvi altri



B.1 cantina, composto da locale centrale elettrica e cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 28,46 Euro, indirizzo catastale: VIA PORTA ROMANA n. 152 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/06/2000 Pratica n. 33077 in atti dal 09/06/2000 FUSIONE-ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 2399.1/2000)
Coerenze: Streppa, stessa ditta proprietaria, Via pubblica, salvi altri

Locale seminterrato ad uso cantina e centrale elettrica, senza autorizzazione edilizia, realizzato contiguo al laboratorio sul lato Ovest, al quale si accede dalla corte esterna. Non conforme per errata rappresentazione della dimensione in profondità e diversa altezza riportata in planimetria (misurata 2,80m).

B.2 tettoia, composto da tettoia abusiva. Sulla corte esterna è presente una tettoia da demolire sia perchè in precarie condizioni di staticità ed in particolare perchè non risulta autorizzata da nessun titolo edilizio abilitativo né censita al catasto. Presenta delle dimensioni in pianta di 9,05m x 6,60m ed altezza media di 3,40m, occupando una superficie di circa 60,00mq e sviluppando un volume pari a circa 200,00mc. E' costituita da struttura intelaiata in ferro con copertura ad unica falda in lamiera grecata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	431,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	93,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 284.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 284.000,00
Data della valutazione:	27/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato come residenza dal debitore e due suoi fratelli. Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati - si specifica che un'esecutata risulta deceduta in data 24/05/2022 - pertanto si è provveduto all'acquisizione dello stesso così come dei certificati storici di residenza, che risultano in allegato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 12/12/2011 a Fermo ai nn. 9711/1871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 38.975,60.

La formalità è riferita solamente a immobili al Fg 37 Part 14 sub 4-5-6

ipoteca **volontaria**, iscritta il 14/04/2007 a Fermo ai nn. 4131/965, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili al Fg 37 Part 145 sub 4-5-6.

ANNOTAZIONE DI IPOTECA: per rettifica di modifica delle condizioni contrattuali giusto atto Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche (MC) del 18/02/2013 rep. n. 22649/11328 trascritta in data 12/03/2013 ai nn. 1794/320 soggetto debitore non datore "Pettinelli Plastica di Pettinelli Mauro & C. snc" per gli immobili al Fg 37 Prt 145 sub 7 e 8.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 19/07/2002 a Fermo ai nn. 5736/1115, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 77.250,00.

Importo capitale: 51.500,00.

ANNOTAZIONE DI IPOTECA: per rettifica di modifica delle condizioni contrattuali giusto atto Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche (MC) del 27/09/2013 rep. n. 23268/11823 trascritta in data 16/10/2013 ai nn. 7167/1249 soggetto debitore non datore Pettinelli Marina.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 31/08/2000 a Fermo ai nn. 5882/1244, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 440.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

La formalità è riferita solamente a agli immobili al Fg 37 Part 145 sub 4-5.

ANNOTAZIONE DI IPOTECA: per rettifica di modifica delle condizioni contrattuali giusto atto Notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche (MC) del 18/02/2013 rep. n. 22648/11327 trascritta in data 12/03/2013 ai nn. 1769/319 soggetto debitore non datore "Pettinelli Mauro & C. snc".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/03/2017 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 520 di repertorio, trascritta il 17/03/2017 a Fermo ai nn. 2208/1613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione fornita dall' ufficio tecnico comunale di Sant'Elpidio a Mare (Protocollo N. 0025718 in data 22/09/2023) a seguito di richiesta di accesso agli atti in perizia vengono esposte le considerazioni in merito agli abusi riscontrati ed alla loro sanabilità.

Il bene non è gravato da vincoli di carattere storico-artistico, da censo, livello o uso civico, non è soggetto a vincoli di natura condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo è emerso che il creditore ha proceduto a depositare il certificato e relazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Alfonso Rossi, nella quale sono correttamente indicati i dati catastali all'attualità ed è riportata la storia degli immobili pignorati, ai fini della continuità delle provenienze ventennali, la quale risale sino ad un atto di acquisto antecedente i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento ovvero 12/03/2017.

Non risulta ancora presentata la denuncia di successione a seguito del decesso di un'esecutata avvenuto in data 24/05/2022.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/08/1969), con atto stipulato il 08/08/1969 a firma di Notaio Giuseppe Carrioli, trascritto il 23/01/1970 a Fermo ai nn. 354/248.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato al Foglio 51 Part 145.

L'esecutata risulta deceduta in data 24/05/2022 e non risulta presentata dichiarazione di successione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/08/1969), con atto stipulato il 22/03/2002 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 158389 di repertorio, trascritto il 19/04/2002 a Fermo ai nn. 2743/1916.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato al Foglio 37 Part 145.

Rettifica dell'atto di compravendita del 08/08/1969 trascritto in data 23/01/1970 ai nn. 354/248 con il quale si precisa che il fabbricato è stato edificato sul mappale 37 e non 51

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/05/2011), registrato il 15/11/2011 a Fermo ai nn. 1258, trascritto il 05/03/2014 a Fermo ai nn. 1645/1209.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 37 Particella 145 subalterno 7 e 8.

Eredità devoluta per testamento giusto verbale di pubblicazione del Notaio Sergio Sanangelantoni registrato a Macerata il 03/11/2011 al n. 9792

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 31/05/1960 fino al 08/08/1969), con atto stipulato il 31/05/1960 a firma di Notaio Giuseppe Carrioli, trascritto il 04/07/1960 a Fermo ai nn. 2420/2046.

Acquistato appezzamento di terreno al Foglio 37 Part. 51/e



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza ad eseguire i lavori N. **1960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire casa di civile abitazione, rilasciata il 26/08/1960, agibilità del 19/07/1967 con il n. 66 di protocollo

Licenza di costruzione N. **635**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliare laboratorio, rilasciata il 27/04/1968 con il n. 635 di protocollo

Licenza di costruire N. **874**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione di volturazione , rilasciata il 28/08/1968 con il n. 9015 di protocollo

Licenza di costruire N. **4015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modificare copertura fabbricato, rilasciata il 29/04/1971 con il n. 4015 di protocollo

Licenza di costruire N. **1103**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire recinzione, rilasciata il 03/02/1972 con il n. 1103 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non conforme lo stato autorizzato con lo stato di fatto per modifiche interne realizzate nella zona giorno: creazione di un vano scala a chiocciola di collegamento al piano sottostante realizzata nel soggiorno ed eliminazione di un tramezzo nella cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica SCIA in sanatoria per modifiche interne per la quale si prevedono orientativamente i costi indicati ma che dovranno necessariamente essere soggetti a verifica e revisione dagli uffici competenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia per sanatoria previo rilievo e restituzione grafica: €2.700,00
- Sanzioni, oneri e diritti : €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a particella 145 subalterno 4

Sono state rilevate le seguenti difformità: Laboratorio al piano seminterrato non conforme per modifiche sia interne che prospettiche apportate senza autorizzazione e altezza interna realizzata pari a 4,20m misurata ma autorizzata 3,90m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica SCIA in sanatoria per la quale si prevedono orientativamente i costi indicati ma che dovranno necessariamente essere soggetti a verifica e revisione dagli uffici competenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia per sanatoria previo rilievo e restituzione grafica, comprese



sanzioni, diritti e spese tecniche: €2.700,00

- Sanzioni, oneri e diritti: €2.300,00

Questa situazione è riferita solamente a particella 145 subalterno 7

Sono state rilevate le seguenti difformità: Locale seminterrato ad uso centrale elettrica realizzato senza autorizzazione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica SCIA in sanatoria per la quale si prevedono orientativamente i costi indicati ma che dovranno necessariamente essere soggetti a verifica e revisione dagli uffici competenti

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, oneri di costruzione: €3.800,00

Questa situazione è riferita solamente a particella 145 subalterno 8

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione della scala di collegamento con il piano sottostante non a unica rampa bensì a chiocciola.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, restituzione grafica planimetria, diritti catastali, spese tecniche: €850,00

Questa situazione è riferita solamente a particella 145 subalterno 4

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non conforme in quanto non è stato rappresentato il locale sottopalcato ed il ripostiglio nell'angolo nord-ovest.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, restituzione grafica planimetria, diritti catastali, spese tecniche: €850,00

Questa situazione è riferita solamente a particella 145 subalterno 7

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non conforme per errata rappresentazione della dimensione in profondità e diversa altezza riportata in planimetria (scritto 3,90m, misurato 2,80m)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa per aggiornamento planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, restituzione grafica planimetria, diritti catastali, spese tecniche: €850,00

Questa situazione è riferita solamente a particella 145 subalterno 8



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tettoia esterna senza autorizzazione
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della struttura abusiva esistente : €2.400,00



Tettoia non autorizzata

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non presente l'APE - Attestato di prestazione energetica (normativa di riferimento: D.L. 63/2013))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione dell'Attestato di certificazione energetica, obbligatorio in base al D.L. 63/2013 in occasione del trasferimento a titolo oneroso di immobile entro il momento della stipula dell'atto traslativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione A.P.E.: €350,00

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA PORTA ROMANA 152

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Porta Romana 152, della superficie commerciale di **176,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di edificio terra cielo nella prima periferia di Sant'Elpidio a Mare, realizzato nella seconda metà degli anni 60, costituito da un piano seminterrato a destinazione laboratorio, un piano terra residenziale ed un piano primo completamente allo stato grezzo autorizzato con destinazione residenziale, inoltre è presente un lastrico solare che funge da copertura dell'intero immobile.

Sul fronte strada da via Porta Romana, lato est, è presente una scala di ferro ad unica rampa la quale collega il livello strada al piano sottostrada realizzata a seguito di licenza di costruzione prot. 3411 del 27/04/1968 contestualmente all'ampliamento del laboratorio.



Completa il lotto una corte pavimentata con accesso pedonale da Via Porta Romana ed una corte esterna sistemata a verde e con accesso carrabile da via Lazio, tutto il perimetro del lotto risulta provvisto di recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/04/1994 in atti dal 27/09/1999 FRAZIONAMENTO (n. 1129/1994)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, via pubblica, salvi altri
L'esecutata risulta deceduta in data 24/05/2022
- foglio 37 particella 145 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/10/2012 Pratica n. AP0176844 in atti dal 29/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 19048.1/2012)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri
L'esecutata risulta deceduta in data 24/05/2022
- foglio 37 particella 145 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/04/1994 in atti dal 27/09/1999 FRAZIONAMENTO (n. 1129/1994)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri
L'esecutata risulta deceduta in data 24/05/2022



Corte esterna di accesso da via Porta Romana



Soggiorno



Cucina



Camera 1





Camera 2



Camera 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



Via Porta Romana



Via Lazio



Prospetto su Via Porta Romana





Prospetto su Via Lazio



Estratto di mappa Particella 145

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, studio, un bagno e balcone su tre lati oltre un'ampia terrazza sul lato strada.

Finiture interne: pavimenti parte in piastrelle ceramicate e parte in linoleum, porte interne di legno tamburato, infissi di alluminio con vetri singoli non isolati provvisti di avvolgibili in plastica, pareti tinteggiate, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale alimentata a metano e terminali in ghisa, impianto elettrico funzionante.

Si notano macchie di umidità dovute ad infiltrazioni di acqua nel soggiorno proveniente dall'esterno sul lato strada e macchie di umidità causate da infiltrazioni dal piano superiore.

La corte esterna di accesso su Via Porta Romana, che si presenta come un terrazzo esterno pavimentato al Piano Terra, presenta nella parte del corridoio evidenti lesioni strutturali.

L'immobile nel complesso si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.



Studio



Bagno





Ingresso



Balcone lato Ovest



Balcone lato Est



Prospetto Est

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 al Piano Terra	155,00	x	100 %	=	155,00
Balconi	32,00	x	30 %	=	9,60
Corte pavimentata di ingresso su Via Porta Romana	115,00	x	10 %	=	11,50



Totale:	302,00	176,10
----------------	---------------	---------------



Piano Terra 3,10

Planimetria catastale sub 4 - appartamento PT



PIANO SECONDO

Planimetria catastale sub 6 - lastrico solare

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Appartamento allo stato grezzo senza divisori.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PORTA ROMANA n. 152 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/10/2012 Pratica n. AP0176844 in atti dal 29/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 19048.1/2012)

Coerenze: Streppe, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri

non risulta ancora effettuata la denuncia di successione a seguito del decesso dell'esecutata in data 24/05/2022

Unico ed ampio locale al Piano Primo, autorizzato come appartamento ma trovasi completamente allo stato grezzo con pilastri e travi in c.a. a vista e senza alcun divisorio, privo di tramezzature, senza pavimenti e finiture alle pareti, con balcone su tre lati oltre un balcone sul lato strada, infissi esterni in alluminio e semplice impianto elettrico. Al piano si accede tramite scala interna di collegamento dal Piano terra, in cemento armato non ancora completata. Lo stato di totale incompletezza ed abbandono è aggravato da infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal lastrico solare di copertura. L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento completamente allo stato grezzo	155,00	x	50 %	=	77,50
Balconi	48,00	x	30 %	=	14,40
Totale:	203,00				91,90





Piano Primo



Piano Primo



Piano Primo



Piano Primo



Balconi Piano Primo



Scala interna di accesso al P1

altro fabbricato, composto da lastrico solare di copertura.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: VIA PORTA ROMANA n. 152 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da



VARIAZIONE del 28/04/1994 in atti dal 27/09/1999 FRAZIONAMENTO (n. 1129/1994)
 Coerenze: Streppa, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri
 non risulta ancora effettuata la denuncia di successione a seguito del decesso dell'esecutata in
 data 24/05/2022

trattasi della copertura dell'intero edificio, alla quale si accede tramite una scala posticcia coperta
 esclusivamente con una lamiera grecata, lasciato allo stato grezzo ove è presente esclusivamente una
 guaina, ormai in condizioni di degrado tali da causare importanti infiltrazioni di acque meteoriche ai
 piani sottostanti. L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lastrico solare di copertura	155,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	155,00				0,00



Lastrico solare



Lastrico solare



Lastrico solare



Lastrico solare





Scala accesso al lastrico



Scala accesso al lastrico dal Piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Descrizione: Terratetto unifamiliare con garage
Indirizzo: Via Porta Romana, 31
Superfici principali e secondarie: 180
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 433,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Via Porta Romana, 514
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: Ricciardi casa
 Descrizione: Villa unifamiliare
 Indirizzo: Via Porta Romana, 42
 Superfici principali e secondarie: 239
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 150.000,00 pari a 627,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Ricciardi casa
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Porta Romana, 21
 Superfici principali e secondarie: 68
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 38.000,00 pari a 558,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia dell Entrate

Domanda: Abitazioni civili tipo normale

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Zona CEntrale / Perimetro esterno al centro storico - 1° semestre Anno 2023

Borsino immobiliare

Valore minimo: 1.015,00

Valore massimo: 1.177,00

Note: Zona Sant'Elpidio a Mare - abitazioni fascia media

Borsino immobiliare

Valore minimo: 853,00

Valore massimo: 948,00

Note: Zona Sant'Elpidio a Mare - abitazioni fascia di qualità inferiore alla media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il procedimento di stima sintetico ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonché del contesto in cui sono inseriti, dando rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che, in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore, oltre alla destinazione d'uso, paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche ottenendo il prezzo medio ed apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

Analizzati i valori immobiliari della zona, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà e condizioni in cui si trovano gli immobili si ritiene congruo possa applicarsi il valore di 650,00 € al mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	176,10	x	650,00	=	114.465,00
Valore superficie accessori:	91,90	x	650,00	=	59.735,00
					174.200,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 174.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 174.200,00

BENI IN SANTELPIDIO A MARE VIA PORTA ROMANA 152

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a SANTELPIDIO A MARE Via Porta Romana 152, della superficie commerciale di **255,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale ad uso laboratorio con accesso dalla corte sul lato sud tramite strada privata da Via Lazio, costituito da ampio locale con scala a chiocciola di collegamento al piano terra, con vani retrostanti seminterrati ad uso ufficio e deposito con w.c., il tutto pavimentato con piastrelle e corredato da infissi in ferro.

Le pareti a ridosso del terrapieno ed il soffitto presentano copiose infiltrazioni di acqua, le quali hanno causato un significativo deterioramento degli stessi, si potrebbe quindi rendere necessaria una verifica della resistenza delle strutture presenti, così come per i pilastri ed il corridoio della passerella esterna sul lato Est del fabbricato.

Sono presenti inoltre un soppalco sopra al wc, ricavato dalla realizzazione di un solaio intermedio all'interno del locale (sub 8) posto sul lato Ovest, al quale si accede con una scala di ferro, ed un ripostiglio privo di finiture a ridosso del terrapieno nell'angolo nord-ovest i quali non risultano rappresentati in alcun elaborato grafico rilasciato dall'ufficio tecnico né in alcuna planimetria catastale.

Il tutto trovasi in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 196 mq, rendita 546,62 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/06/2000 Pratica n. 33077 in atti dal 09/06/2000 FUSIONE-ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 2399.1/2000)
Coerenze: Streppa, Mandolesi, Via pubblica, salvi altri
- foglio 37 particella 145 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 28,46 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Romana n. 152, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/06/2000 Pratica n. 33077 in atti dal 09/06/2000 FUSIONE-ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 2399.1/2000)
Coerenze: Streppa, stessa ditta proprietaria, Via pubblica, salvi altri





Laboratorio



Laboratorio



Laboratorio



Laboratorio



Magazzino (ufficio)



Magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.





Via Porta Romana



Via Lazio



Prospetto su Via Porta Romana



Prospetto su Via Lazio



Estratto di mappa Particella 145

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Magazzino



Locale interrato (sotto il soppalco)



WC



Soppalco





Pianerottolo ingresso al PT



Scala esterna di accesso al PS1 da Via Porta Romana

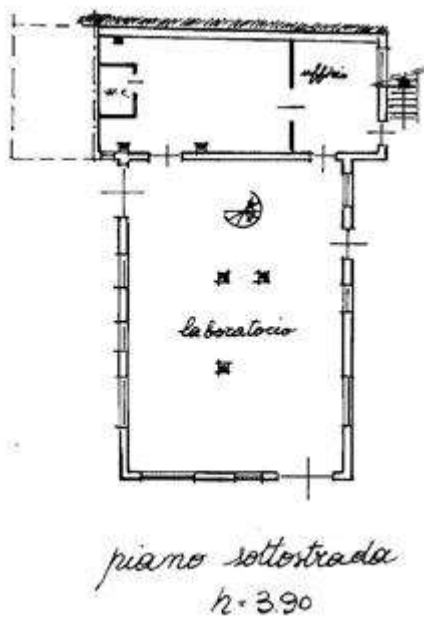
CONSISTENZA:

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

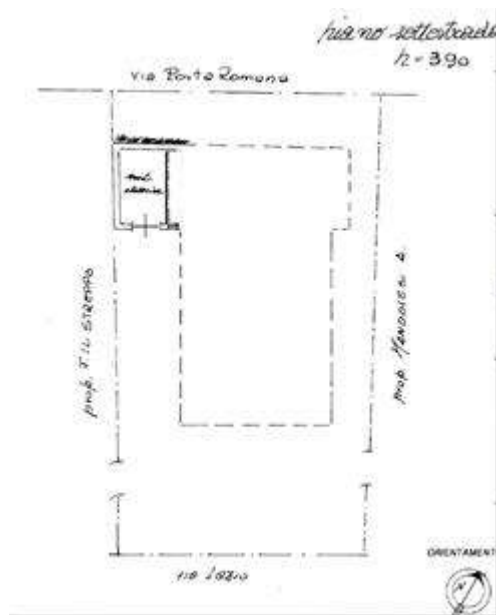
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	140,00	x	100 %	=	140,00
Magazzini	80,00	x	50 %	=	40,00
Corte esterna sistemata ad accessi e giardino	750,00	x	10 %	=	75,00
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	970,00				255,00





Planimetria catastale sub 7 - laboratorio



Planimetria catastale sub 8 - centrale elettrica

ACCESSORI:

cantina, composto da locale centrale elettrica e cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 145 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 28,46 Euro, indirizzo catastale: VIA PORTA ROMANA n. 152 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/06/2000 Pratica n. 33077 in atti dal 09/06/2000 FUSIONE-ABITAZIONE-LABORATORIO (n. 2399.1/2000)
Coerenze: Streppa, stessa ditta proprietaria, Via pubblica, salvi altri

Locale seminterrato ad uso cantina e centrale elettrica, senza autorizzazione edilizia, realizzato contiguo al laboratorio sul lato Ovest, al quale si accede dalla corte esterna. Non conforme per errata rappresentazione della dimensione in profondità e diversa altezza riportata in planimetria (misurata 2,80m).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina e centrale elettrica	12,00	x	10 %	=	1,20
Totale:	12,00				1,20





Locale centrale elettrica



Locale centrale elettrica



Locale centrale elettrica



Locale centrale elettrica





Locale centrale elettrica



Accesso carrabile dalla corte

tettoia, composto da tettoia abusiva. Sulla corte esterna è presente una tettoia da demolire sia perchè in precarie condizioni di staticità ed in particolare perchè non risulta autorizzata da nessun titolo edilizio abilitativo né censita al catasto. Presenta delle dimensioni in pianta di 9,05m x 6,60m ed altezza media di 3,40m, occupando una superficie di circa 60,00mq e sviluppando un volume pari a circa 200,00mc. E' costituita da struttura intelaiata in ferro con copertura ad unica falda in lamiera grecata.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia completamente abusiva	60,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	60,00				0,00



Tettoia non autorizzata



Tettoia non autorizzata





Tettoia non autorizzata



Accesso carrabile su Via Lazio



Corte esterna

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia dell Entrate

Domanda: Laboratori tipo normale

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 780,00

Note: Zona CEntrale / Perimetro esterno al centro storico - 1° semestre Anno 2023

Borsino immobiliare

Valore minimo: 533,00

Valore massimo: 662,00

Note: Zona Sant'Elpidio a Mare - laboratori

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il procedimento di stima sintetico ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, a seguito di analisi visiva degli immobili nonchè del contesto in cui sono inseriti, dando rilievo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi che, in maniera determinante contribuiscono alla determinazione del valore, analizzati i valori immobiliari della zona, tenuto conto oltre alla destinazione d'uso, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà e delle condizioni in cui vengono a trovarsi gli immobili, si ritiene congruo applicare il valore di 500,00 € al mq di superficie commerciale.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	255,00	x	500,00	=	127.500,00
Valore superficie accessori:	1,20	x	500,00	=	600,00
					128.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 128.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 128.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile dopo una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), le principali agenzie immobiliari, consultazione banche dati di annunci internet in riferimento agli immobili nella zona, paragonando gli immobili in oggetto con altri di pari requisiti e caratteristiche apportando le detrazioni e/o aggiunte opportune del caso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: siti internet ed agenzie immobiliari del territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	appartamento	176,10	91,90	174.200,00	174.200,00
B	laboratorio artigianale	255,00	1,20	128.100,00	128.100,00
				302.300,00 €	302.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni non sono stati pignorati per quote. In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.



Viste le caratteristiche dei beni pignorati ed attesa la necessità di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, si procede alla formazione di un unico lotto costituito appunto da fabbricato terracielo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.300,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 284.000,00**

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: **€. 284.000,00**

data 27/10/2023

il tecnico incaricato
Ester Maria Rutili

