



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 17/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Got Dott. Domizia Perrone

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF: FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso Garibaldi, 141

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniafer@tin.it

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 1 di 26



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 104, frazione CASCINARE, della superficie commerciale di **151,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

QUESTO LOTTO E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO CON GARAGE CHE SI TROVANO AL PINO TERRA DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE.

LA STESSA SI TROVA NELLA FRAZIONE CASCINARE DI SANT'ELPIDIO A MARE, COPOSTA DA DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO, CON SOFFITTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, PIU' ALTRI DUE PIANI SOTTOSTRADA SEMINTERRATI, CHE ERANO UTILIZZATI COME LABORATORIO.

ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE ATTRAVERSO UN VANO SCALE CONDOMINIALE CHE COLLEGA I PIANI DAL PRIMO SOTTOSTRADA AL SECONDO SOTTOTETTO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO, SALA DA PRANZO CON CAMINETTO, DIETRO CUCINA E SOGGIORNO, PIU' TRE CAMERE DA LETTO E DUE BAGNI. LO STESSO E' DOTATO DI TUTTI GLI ALLACCI, LUCE, ACQUA E METANO. L'ACQUA CALDA SANITARIA E I TERMOSIFONI IN GHISA SONO ALIMENTATI DA UNA CALDAIA ALLOGGIATA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA.

LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI 65/'70' E DA ALLORA NON E' MAI STATA RISTRUTTURATA. SONO PRESENTI DEGLI INFISSI IN LEGNO SENZA VETROTERMICO, CON TAPPARELLE IN PVC. I PAVIMENTI SONO IN MARMETTONI (TIPICA FINITURA DEGLI ANNI '70), CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI A TUTTA ALTEZZA. IL SOFFITTO DEL BAGNO PIU' PICCOLO E' INTERESSATO DA FENOMENI DI UMIDITA' DA CONDENSA. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO COME PURE IL PORTONE D'INGRESSO NO BLINDATO.

TUTTI GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE.

ALCUNE RINGHIERE DEI BALCONI SONO DANNEGGIATE. LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANTENIMENTO PUO' DEFINIRSI UN PO' SCADENTE, RIGUARDANTE SIA L'ESTERNO CHE L'INTERNO.

IL GARAGE CONFINANTE CON L'APPARTAMENTO CON INGRESSO SU VIA DANTE ALIGHIERI PRESENTA UNA PORTA BASCULANTE IN ALLUMINIO, PAVIMENTATO MA NON INTONACATO, CON IL SOLO ALLACCIO ALLA CORRENTE ELETTRICA ALIMENTATA DALLO STESSO CONTATORE CHE ALIMENTA IL VANO SCALE CONDOMINIALE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 285 CM. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 155 mq,



rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

- foglio 18 particella 261 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**B** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 104, frazione CASCINARE, della superficie commerciale di **226,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

QUESTO LOTTO E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO CON SOFFITTA CHE SI TROVANO AL PINO PRIMO E SECONDO DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE.

LA STESSA SI TROVA NELLA FRAZIONE CASCINARE DI SANT'ELPIDIO A MARE, COMPOSTA DA DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO, CON SOFFITTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, PIU' ALTRI DUE PIANI SOTTOSTRADA SEMINTERRATI, CHE ERANO UTILIZZATI COME LABORATORIO.

**ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE ATTRAVERSO UN VANO SCALE CONDOMINIALE CHE COLLEGA I PIANI DAL PRIMO SOTTOSTRADA AL SECONDO SOTTOTETTO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO, SALA DA PRANZO CON CAMINETTO, CUCINA E SOGGIORNO, PIU' TRE CAMERE DA LETTO E DUE BAGNI. LO STESSO E' DOTATO DI TUTTI GLI ALLACCI, LUCE, ACQUA E METANO. L'ACQUA CALDA SANITARIA E I TERMOSIFONI IN GHISA SONO ALIMENTATI DA UNA CALDAIA ALLOGGIATA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO. FA PARTE, COME PERTINENZA, DELL'APPARTAMENTO LA SOFFITTA CON TERRAZZO POSTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, RAGGIUNGIBILE DA VANO SCALE CONDOMINIALE.**

LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI 65/'70' E DA ALLORA NON E' MAI STATA RISTRUTTURATA. SONO PRESENTI DEGLI INFISSI IN LEGNO SENZA VETROTERMICO + DOPPI INFISSI, CON TAPPARELLE IN PVC. I PAVIMENTI SONO IN MARMETTONI (TIPICA FINITURA DEGLI ANNI '70), CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI A TUTTA ALTEZZA. IL CORRIDOIO DELLA ZONA NOTTE E' INTERESSATO DA FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA, DERIVANTE DAL TERRAZZO SUPERIORE. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO COME PURE IL PORTONE D'INGRESSO NO BLINDATO.

TUTTI GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 280,95 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 10/04/1987

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**C** laboratorio artigianale a SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 104, frazione CASCINARE, della superficie commerciale di **183,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

QUESTO LOTTO E' COSTITUITO DA UN EX LABORATORIO ARTIGIANALE CON ANNESSI LOCALI AD USO MAGAZZINO CHE SI TROVANO AL PINO PRIMO SOTTOSTRADA E DEI LOCALI AD USO MAGAZZINO CHE SI TROVANO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA, IL TUTTO ENTRO UNA PALAZZINA BIFAMILIARE.

LA STESSA SI TROVA NELLA FRAZIONE CASCINARE DI SANT'ELPIDIO A MARE, COMPOSTA DA DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO, CON SOFFITTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, PIU' ALTRI DUE PIANI SOTTOSTRADA SEMINTERRATI, CHE ERANO UTILIZZATI COME LABORATORIO, FACENTI PARTE DI QUESTO LOTTO DI VENDITA.



AI LOCALI SI ACCEDE, PER IL PIANO S\_1 ATTRAVERSO UN VANO SCALE CONDOMINIALE INTERNO, PIU' UNA SCALA ESTERNA POSTA SUL LATO OVEST DELL'EDIFICIO; PER IL PIANO S\_2 SI ACCEDE SOLAMENTE ATTRAVERSO LA SCALA ESTERNA , CHE SI APRE SU VIA DANTE ALIGHIERI.

QUESTI LOCALI NON HANNO ALLACCI, SONO PAVIMENTATI E ALCUNE MURATURE SONO STATE TRATTATE CON INTONACO CIVILE, ALTRE INVECE SONO RIMASTE GREZZE A MATTONI DI COSTRUZIONE. TUTTI GLI INFISSI SONO IN LEGNO O FERRO SENZA VETRO TERMICO. I LOCALI AL PIANO 1 SOTTOSTRADA SONO COMPOSTI DA 6 VANI PIU' UN PICCOLO LOCALE WC, MENTRE I LOCALI A PIANO 2 SOTTOSTRADA SONO PER LO PIU' SPAZIO OPEN AFFIANCATO DA DUE PICCOLE STANZE + WC.

GLI AMBIENTI COLLOCATI AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA SONO INTERESSATI DA FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA E DA UMIDITA' DI RISALITA NELLE PARETI PERIMETRALI. IN PARTICOLAR MODO L'UMIDITA' DI RISALITA DI NATURA IGROSCOPICA HA PORTATO A UN DETERIORAMENTO DEI PILASTRI IN CALCESTRUZZO ARMATO, EVIDENZIANDO DEI RIGONFIAMENTI NELLA PARTE BASAMENTALE E ROTTURA DEL COPRIFERRO.

LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA, DOVE INSISTONO QUESTI LOCALI, RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI 65'/70' E DA ALLORA NON E' MAI STATA RISTRUTTURATA.

TUTTI GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 E S 2, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 18 particella 261 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 194 mq, rendita 300,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**C.1 deposito artigianale.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 194 mq, rendita 300,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: S 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>561,28 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>38,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 272.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 270.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/05/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
IL PIANO PRIMO E IL PIANO SECONDO SOTTOTETTO (SOFFITTA) RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE [REDACTED]  
IL PIANO TERRA RISULTA OCCUPATO DA [REDACTED]  
[REDACTED]  
I PIANI S1 E S2 SOTTOSTRADA SONO LIBERI

#### **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 **volontaria**, stipulata il 14/04/1994 a firma di VITTORIO BORTOLUZZI ai nn. 43027 di repertorio, iscritta il 15/04/1994 a ASCOLI PICENO ai nn. 340/2099, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 900.000.000.

Importo capitale: 300.000.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

SU RICHIESTA DELLA "UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A DETTA IPOTECA E' STATA RINNOVATA IN DTA 24/03/2014

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 03/05/1996 a firma di TRIBUNALE MACERATA ai nn. 103/96 di repertorio, iscritta il 04/05/1996 a ASCOLI PICENO ai nn. 378/2591, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/05/1996 a firma di TRIBUNALE MACERATA ai nn. 106/96 di repertorio, iscritta il 08/05/1996 a ASCOLI PICENO ai nn. 389/2678, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI : ISCRIZIONE N 428 DEL 21/05/1996 ISCRIZIONE N 488 DEL 02/05/2016

ipoteca , stipulata il 03/04/1997 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA , iscritta il 08/04/1997 a FERMO ai nn. 1473/1981, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE REVOCATORIA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/02/2001 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 10/2001 di repertorio, iscritta il 01/03/2001 a FERMO ai nn. 876/1292, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/04/1994 ai nn. 43027 di repertorio, iscritta il 24/03/2014 ai nn. 258/2215, derivante da IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO REPERTORIO 14/04/1994



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/05/1996 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 106/1996 di repertorio, iscritta il 02/05/2016 a FERMO ai nn. 488/2547, derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2015 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 233/2015 di repertorio, trascritta il 18/02/2015 a FERMO ai nn. 890/1133

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE A STRALCIO (dal 14/04/1987), con atto stipulato il 14/04/1987 a firma di NOTAIO ANTONIO TESTA ai nn. 52893/5835 di repertorio, trascritto il 18/04/1987 a FERMO ai nn. 1820

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. N 06821 del 23/08/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE, agibilità del 15/10/1964.  
Il titolo è riferito solamente a COSTRUZIONE DEL PRIMO PIANO SEMINTERRATO DEL LABORATORIO

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. PROT. N. 7044 del 24/07/1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE.  
QUESTA PRATICA NON HA AGIBILITA'

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. N.856 del 28/08/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO LABORATORIO, presentata il 27/08/1968 con il n. PROT. N. 8917 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. PROT. N 3722 del 29/05/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA PROSPETTI FABBRICATO

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. N. 2226 del 29/04/1971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE CASA DI CIVILE ABITAZIONE

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE **N. N. 39 del 27/06/2003**, intestata a \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO PIANO PRIMO E COSTRUZIONE TERRAZZO + CAMBIO DI DESTINAZIONE PORZIONE PIANO TERRA + AUMENTO DI SUPERFICIE PIANO SECONDO E PRIMO, SEMINTERRATO E TERRA

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

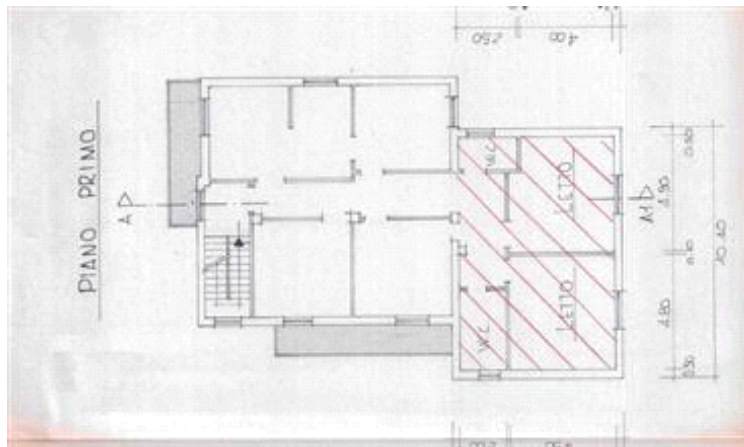
Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSE PARTIZIONI INTERNE AL PIANO PRIMO  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA PER DIFFORMITÀ INTERNE \_ CILA IN SANATORIA: €1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a PIANO PRIMO



STATO DI PROGETTO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSE PARTIZIONI INTERNE AL PIANO PRIMO  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE TRAMITE DOCFA: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a PIANO PRIMO

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 104, FRAZIONE CASCINARE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 104, frazione CASCINARE, della superficie commerciale di **151,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**QUESTO LOTTO E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO CON GARAGE CHE SI TROVANO AL PINO TERRA DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE.**

**LA STESSA SI TROVA NELLA FRAZIONE CASCINARE DI SANT'ELPIDIO A MARE, COPOSTA DA DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO, CON SOFFITTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, PIU' ALTRI DUE PIANI SOTTOSTRADA SEMINTERRATI, CHE ERANO UTILIZZATI COME LABORATORIO.**

**ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE ATTRAVERSO UN VANO SCALE CONDOMINIALE CHE COLLEGA I PIANI DAL PRIMO SOTTOSTRADA AL SECONDO SOTTOTETTO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO, SALA DA PRANZO CON CAMINETTO, DIETRO CUCINA E SOGGIORNO, PIU' TRE CAMERE DA LETTO E DUE BAGNI. LO STESSO E' DOTATO DI TUTTI GLI ALLACCI, LUCE, ACQUA E METANO. L'ACQUA CALDA SANITARIA E I TERMOSIFONI IN GHISA SONO ALIMENTATI DA UNA CALDAIA ALLOGGIATA AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA.**

**LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI 65/'70' E DA ALLORA NON E' MAI STATA RISTRUTTURATA. SONO PRESENTI DEGLI INFISSI IN LEGNO SENZA VETROTERMICO, CON TAPPARELLE IN PVC. I PAVIMENTI SONO IN MARMETTONI (TIPICA FINITURA DEGLI ANNI '70), CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI A TUTTA ALTEZZA. IL SOFFITTO DEL BAGNO PIU' PICCOLO E' INTERESSATO DA FENOMENI DI UMIDITA' DA CONDENSA. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO COME PURE IL PORTONE D'INGRESSO NO BLINDATO.**

**TUTTI GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE.**

**ALCUNE RINGHIERE DEI BALCONI SONO DANNEGGIATE. LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANTENIMENTO PUO' DEFINIRSI UN PO' SCADENTE, RIGUARDANTE SIA L'ESTERNO CHE L'INTERNO.**

**IL GARAGE CONFINANTE CON L'APPARTAMENTO CON INGRESSO SU VIA DANTE ALIGHIERI PRESENTA UNA PORTA BASCULANTE IN ALLUMINIO, PAVIMENTATO MA NON INTONACATO, CON IL SOLO ALLACCIO ALLA CORRENTE ELETTRICA ALIMENTATA DALLO STESSO CONTATORE CHE ALIMENTA IL VANO SCALE CONDOMINIALE.**

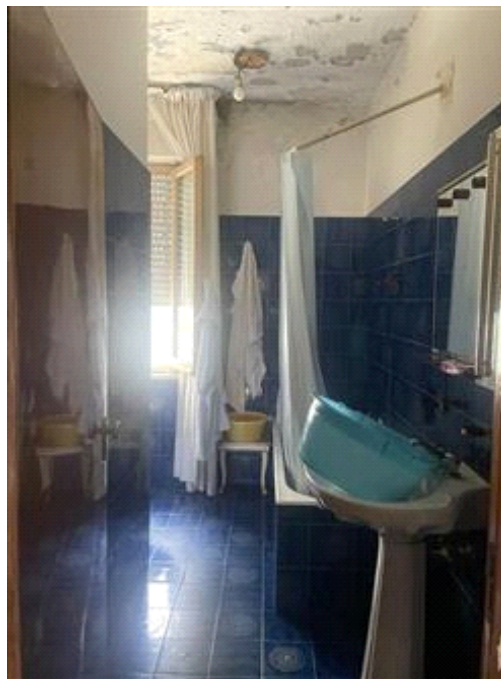
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 285 CM. Identificazione catastale:





- foglio 18 particella 261 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 155 mq, rendita 228,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 18 particella 261 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.





GARAGE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
SUPERFICIE INTERNA NETTA APPARTAMENTO	127,00	x	110 %	=	139,70
SUPERFICIE BALCONI	9,00	x	25 %	=	2,25
SUPERFICIE UTILE NETTA GARAGE	19,00	x	50 %	=	9,50
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>151,45</b>





PIANTA PIANO TERRA H. 2,85 METRI  
SUA 127 MQ  
BALCONI 5 MQ  
GARAGE 19 MQ

PLANIMETRIA PIANTA PIANO TERRA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2023

Fonte di informazione: TEMPO CASA IMMOBILIARE

Descrizione: appartamento in perfette condizioni in piccolo contesto di soli due unità senza spese di condominio. L'immobile in vendita di circa 90 mq, si compone di corte privata al piano terra circa 40 mq, dalla quale si raggiunge, tramite scala privata l'ingr

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE ZONA CASTELLANO

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: Nei pressi del centro di Sant'Elpidio a Mare, vicino ai servizi in zona tranquilla e



residenziale. Proponiamo appartamento sito al piano primo in palazzina degli anni 70 senza ascensore, con basse spese condominiale e pertinenze uniche! L'appartament

Indirizzo: Quadrilocale via Lombardia, Centro, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.034,88 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2023

Fonte di informazione: iad- UMBERO BIGIONI

Descrizione: in vendita appartamento in ottime condizioni generali con balconi e cantina , sito al piano secondo , su palazzina anni '50 di soli 3 piani .

Indirizzo: CASCINARE – VIA DANTE ALIGHIERI 125

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2023

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: appartamento di 127 mq al piano secondo di una casa bifamiliare. La soluzione è divisa in ampio soggiorno, retro-cucina e sala da pranzo, due camere matrimoniali, camera singola e bagno con vasca. Completano l'appartamento i balconi con vista sulla c

Indirizzo: Contrada San Pietro 325., Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 719,51 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Casette d'Ete. Proponiamo in vendita una CASA INDIPENDENTE composta da DUE APPARTAMENTI CON QUATTRO CAMERE ciascuno.

Indirizzo: Villa bifamiliare via Giuseppe Di Vittorio 42, Casette D'ete, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 337

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 709,20 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI



PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.

SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE, PER ABITAZIONI DI CLASSE CATASTALE A/3, DI TIPO ECONOMICO, COLLOCATE IN ZONA SUB-URBANA, IN STATO CONSERVATIVO NORMALE

CONSIDERATO INOLTRE CHE LA PALAZZINA NECESSITA DI UNA RISTRUTTURAZIONE E CHE IL VALORE OMI STABILITO PER LE ABITAZIONI CIVILI IN STATO MANUTENTIVO NORMALE DELLA ZONA VA DA UN MINIMO DI 720,00 €A UN MASSIMO DI 1000,00 €AL MQ.

FATTE TUTTE LE DOVUTE VALUTAZIONI, CONSIDERATA LA NECESSITA' DI ALCUNE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER L'INTERA PALAZZINA, IL CTU ASSEGNA AL LOTTO UN VALORE PARI A 600,00 €/ MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,45 x 600,00 = **90.870,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-870,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.000,00**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 104, FRAZIONE CASCINARE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 104, frazione CASCINARE, della superficie commerciale di **226,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

QUESTO LOTTO E' COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO CON SOFFITTA CHE SI TROVANO AL PINO PRIMO E SECONDO DI UNA PALAZZINA BIFAMILIARE.

LA STESSA SI TROVA NELLA FRAZIONE CASCINARE DI SANT'ELPIDIO A MARE, COMPOSTA DA DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO, CON SOFFITTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, PIU' ALTRI DUE PIANI SOTTOSTRADA SEMINTERRATI, CHE ERANO UTILIZZATI COME LABORATORIO.

**ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE ATTRAVERSO UN VANO SCALE CONDOMINIALE CHE COLLEGA I PIANI DAL PRIMO SOTTOSTRADA AL SECONDO SOTTOTETTO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA INGRESSO, SALA DA PRANZO CON CAMINETTO, CUCINA E SOGGIORNO, PIU' TRE CAMERE DA LETTO E DUE BAGNI. LO STESSO E' DOTATO DI TUTTI GLI ALLACCI, LUCE, ACQUA E METANO. L'ACQUA CALDA SANITARIA**



**E I TERMOSIFONI IN GHISA SONO ALIMENTATI DA UNA CALDAIA ALLOGGIATA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO. FA PARTE, COME PERTINENZA, DELL'APPARTAMENTO LA SOFFITTA CON TERRAZZO POSTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, RAGGIUNGIBILE DA VANO SCALE CONDOMINIALE.**

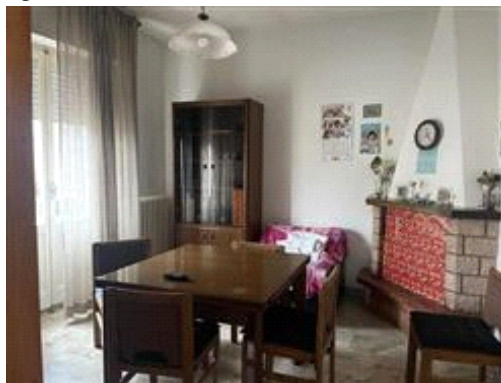
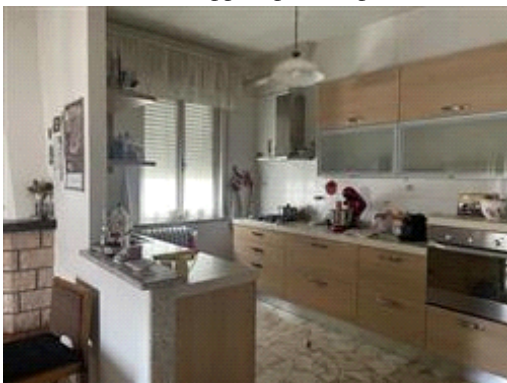
LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI 65/'70' E DA ALLORA NON E' MAI STATA RISTRUTTURATA. SONO PRESENTI DEGLI INFISSI IN LEGNO SENZA VETROTERMICO + DOPPI INFISSI, CON TAPPARELLE IN PVC. I PAVIMENTI SONO IN MARMETTONI (TIPICA FINITURA DEGLI ANNI '70), CUCINA E BAGNI PIASTRELLATI A TUTTA ALTEZZA. IL CORRIDOIO DELLA ZONA NOTTE E' INTERESSATO DA FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA, DERIVANTE DAL TERRAZZO SUPERIORE. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO COME PURE IL PORTONE D'INGRESSO NO BLINDATO.

TUTTI GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 280,95 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 10/04/1987

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.





soffitta



terrazzo adiacente alla soffitta

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della  
media 

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

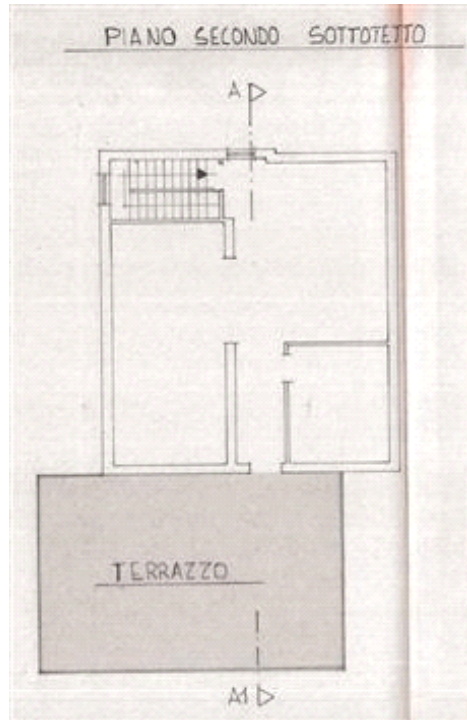
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
SUPERFICIE UTILE NETTA APPARTAMENTO	146,00	x	110 %	=	160,60
BALCONI	17,50	x	25 %	=	4,38
SOFFITTA	146,00	x	35 %	=	51,10
LASTRICO SOLARE	25,00	x	25 %	=	6,25
LASTRICO SOLARE ECCEDENZIA	45,00	x	10 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>379,50</b>				<b>226,83</b>





PIANTA PIANO PRIMO H. 2,85 METRI  
SUA 146 MQ  
BALCONI 17,5 MQ

piano primo



piano secondo sottotetto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/05/2023

Fonte di informazione: TEMPO CASA IMMOBILIARE

Descrizione: appartamento in perfette condizioni in piccola contesto di soli due unità senza spese di condominio. L'immobile in vendita di circa 90 mq, si compone di corte privata al piano terra circa 40 mq, dalla quale si raggiunge, tramite scala privata l'ingr

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE ZONA CASTELLANO

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2023

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: Nei pressi del centro di Sant'Elpidio a Mare, vicino ai servizi in zona tranquilla e





residenziale. Proponiamo appartamento sito al piano primo in palazzina degli anni 70 senza ascensore, con basse spese condominiale e pertinenze uniche! L'appartament

Indirizzo: Quadrilocale via Lombardia, Centro, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.034,88 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2023

Fonte di informazione: iad- UMBERO BIGIONI

Descrizione: in vendita appartamento in ottime condizioni generali con balconi e cantina , sito al piano secondo , su palazzina anni '50 di soli 3 piani .

Indirizzo: CASCINARE – VIA DANTE ALIGHIERI 125

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 777,78 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/05/2023

Fonte di informazione: RICCIARDI CASA

Descrizione: appartamento di 127 mq al piano secondo di una casa bifamiliare. La soluzione è divisa in ampio soggiorno, retro-cucina e sala da pranzo, due camere matrimoniali, camera singola e bagno con vasca. Completano l'appartamento i balconi con vista sulla c

Indirizzo: Contrada San Pietro 325., Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 719,51 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Casette d'Ete. Proponiamo in vendita una CASA INDIPENDENTE composta da DUE APPARTAMENTI CON QUATTRO CAMERE ciascuno.

Indirizzo: Villa bifamiliare via Giuseppe Di Vittorio 42, Casette D'ete, Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 337

Superfici accessorie:

Prezzo: 239.000,00 pari a 709,20 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI



PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.

SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE, PER ABITAZIONI DI CLASSE CATASTALE A/3, DI TIPO ECONOMICO, COLLOCATE IN ZONA SUB-URBANA, IN STATO CONSERVATIVO NORMALE

CONSIDERATO INOLTRE CHE LA PALAZZINA NECESSITA DI UNA RISTRUTTURAZIONE E CHE IL VALORE OMI STABILITO PER LE ABITAZIONI CIVILI IN STATO MANUTENTIVO NORMALE DELLA ZONA VA DA UN MINIMO DI 720,00 €A UN MASSIMO DI 1000,00 €AL MQ.

FATTE TUTTE LE DOVUTE VALUTAZIONI, CONSIDERATE ANCHE LE DOVEROSE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI CUI LA PALAZZINA NECESSITA, IL CTU ASSEGNA AL LOTTO UN VALORE PARI A 620,00 €/ MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 226,83 x 620,00 = **140.631,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-631,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 140.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 140.000,00**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 104, FRAZIONE CASCINARE

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

**laboratorio artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE VIA DANTE ALIGHIERI 104, frazione CASCINARE, della superficie commerciale di **183,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

QUESTO LOTTO E' COSTITUITO DA UN EX LABORATORIO ARTIGIANALE CON ANNESSI LOCALI AD USO MAGAZZINO CHE SI TROVANO AL PINO PRIMO SOTTOSTRADA E DEI LOCALI AD USO MAGAZZINO CHE SI TROVANO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA, IL TUTTO ENTRO UNA PALAZZINA BIFAMILIARE.

LA STESSA SI TROVA NELLA FRAZIONE CASCINARE DI SANT'ELPIDIO A MARE, COMPOSTA DA DUE APPARTAMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO, CON SOFFITTA AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO, PIU' ALTRI DUE PIANI SOTTOSTRADA SEMINTERRATI, CHE ERANO UTILIZZATI COME LABORATORIO, FACENTI PARTE DI QUESTO LOTTO DI VENDITA.

AI LOCALI SI ACCEDE, PER IL PIANO S\_1 ATTRAVERSO UN VANO SCALE CONDOMINIALE INTERNO, PIU' UNA SCALA ESTERNA POSTA SUL LATO OVEST DELL'EDIFICIO; PER IL PIANO S\_2 SI ACCEDE SOLAMENTE ATTRAVERSO LA SCALA ESTERNA , CHE SI APRE SU



VIA DANTE ALIGHIERI.

QUESTI LOCALI NON HANNO ALLACCI, SONO PAVIMENTATI E ALCUNE MURATURE SONO STATE TRATTATE CON INTONACO CIVILE, ALTRE INVECE SONO RIMASTE GREZZE A MATTONI DI COSTRUZIONE. TUTTI GLI INFISSI SONO IN LEGNO O FERRO SENZA VETRO TERMICO. I LOCALI AL PIANO 1 SOTTOSTRADA SONO COMPOSTI DA 6 VANI PIU' UN PICCOLO LOCALE WC, MENTRE I LOCALI A PIANO 2 SOTTOSTRADA SONO PER LO PIU' SPAZIO OPEN AFFIANCATO DA DUE PICCOLE STANZE + WC.

GLI AMBIENTI COLLOCATI AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA SONO INTERESSATI DA FENOMENI DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA E DA UMIDITA' DI RISALITA NELLE PARETI PERIMETRALI. IN PARTICOLAR MODO L'UMIDITA' DI RISALITA DI NATURA IGROSCOPICA HA PORTATO A UN DETERIORAMENTO DEI PILASTRI IN CALCESTRUZZO ARMATO, EVIDENZIANDO DEI RIGONFIAMENTI NELLA PARTE BASAMENTALE E ROTTURA DEL COPRIFERRO.

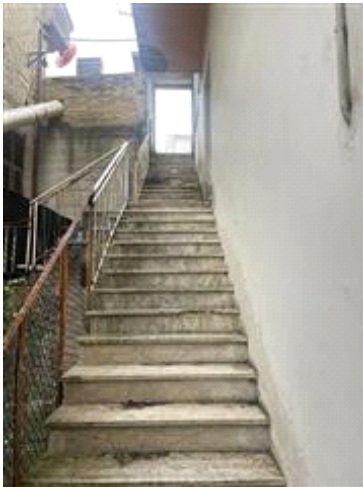
LA COSTRUZIONE DELLA PALAZZINA, DOVE INSISTONO QUESTI LOCALI, RISALE AGLI INIZI DEGLI ANNI 65/70' E DA ALLORA NON E' MAI STATA RISTRUTTURATA.

TUTTI GLI IMPIANTI SONO QUELLI ORIGINALI DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 E S 2, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015
- foglio 18 particella 261 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 194 mq, rendita 300,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



SCALA ESTERNA DI ACCESSO AI LOCALI





INGRESSO DELLA SCALA ESTERNA CHE DA SU VIA DANTE ALIGHIERI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

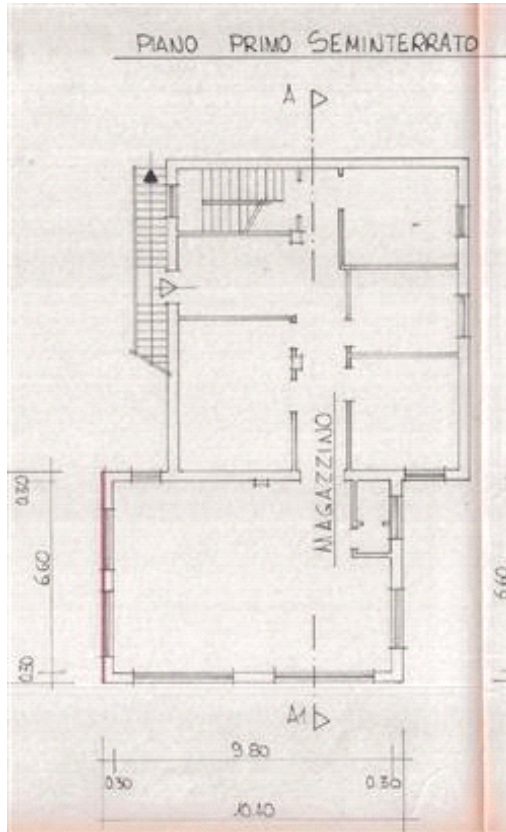
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

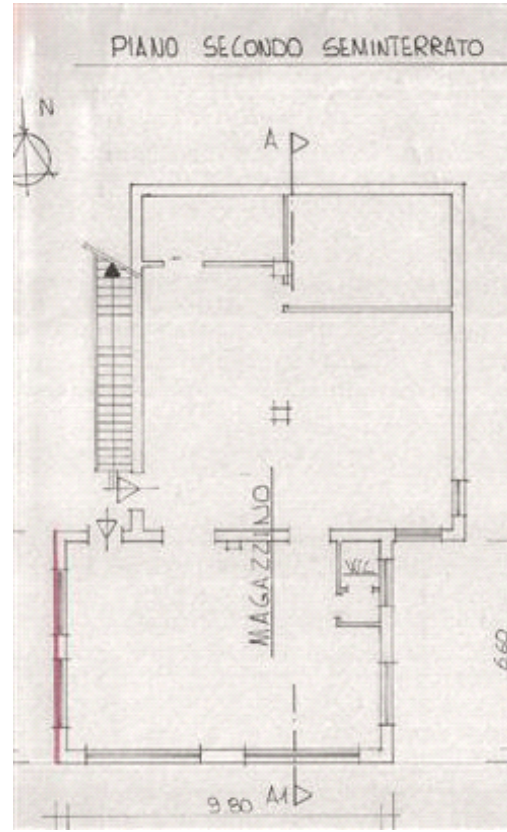


Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	183,00	x	100 %	=	183,00
<b>Totale:</b>	<b>183,00</b>				<b>183,00</b>



PIANO PRIMO SEMINTERRATO



PIANO SECONDO SEMINTERRATO

#### ACCESSORI:

##### deposito artigianale.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 261 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 194 mq, rendita 300,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE ALIGHIERI 104, piano: S 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	194,00	x	20 %	=	38,80
<b>Totale:</b>	<b>194,00</b>				<b>38,80</b>





*INGRESSO DA SCALA ESTRNA*



*INGRESSO DA SCALA ESTERNA*



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: WIKICASA

Descrizione: in contesto residenziale, Tempocasa Industriale Macerata propone in vendita ampio laboratorio artigianale di 280 mq circa. La soluzione si sviluppa al piano seminterrato, è dotata di porta carico e scarico più un secondo ingresso e gode di spazio est

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: Tempocasa Industriale Macerata

Descrizione: laboratorio di 440 mq circa, divisi equamente su due livelli, entrambi con porte a raso dato che si trova in zona collinare. L'immobile gode di due porte per carico e scarico, servizi sanitari, ed è fornito di sistema di aria condizionata caldo/fredd

Indirizzo: SANT'ELPIDIO A MARE

Superfici principali e secondarie: 440

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/05/2023

Fonte di informazione: Tempocasa Industriale Macerata

Descrizione: nella frazione di Casette d'Ete, sulla strada principale, Tempocasa Industriale Macerata propone in vendita ampio laboratorio di 260 mq circa. L'immobile si sviluppa al pianoterra e risulta diviso in un ampio laboratorio più altri 5 locali con diviso

Indirizzo: Sant'Elpidio a Mare

Superfici principali e secondarie: 262

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 362,60 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE



METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.

SI TERRA INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE, PER LABORATORI DI CLASSE CATASTALE C/3, DI TIPO ECONOMICO, COLLOCATE IN ZONA SUB-URBANA, IN STATO CONSERVATIVO NORMALE

CONSIDERATO INOLTRE CHE LA PALAZZINA SU CUI INSISTE IL LOTTO NECESSITA DI UNA RISTRUTTURAZIONE, COME PURE SONO NECESSARIE LE OPERE DI BONIFICA RIGUARDANTI IL DETERIORAMENTO DELLE MURATURE PERIMETRALI E DEI PILASTRI IN C.A. DOVUTI A FENOMENI DI UMIDITA' DI RISALITA E DI INFILTRAZIONI DI ACQUA. CONSIDERATO INOLTRE LO SCARSO STATO MANUTENTIVO CUI GLI AMBIENTI SI TROVANO. VALUTATO INOLTRE LA SCOMODITA' PER IL CARICO E SCARICO MERCE, VISTI GLI INGRESSI SU SCALA ESTERNA E LA POSIZIONE DEGLI AMBIENTI SOTTOSTRADA.

VALUTATO CHE IL VALORE OMI STABILITO PER I LABORATORI ARTIGIANALI IN STATO MANUTENTIVO NORMALE DELLA ZONA VA DA UN MINIMO DI 600,00 €A UN MASSIMO DI 780,00 €AL MQ.

FATTE TUTTE LE DOVUTE VALUTAZIONI, IL CTU ASSEGNA AL LOTTO UN VALORE PARI A 200,00 €/ MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	183,00	x	200,00	=	<b>36.600,00</b>
Valore superficie accessori:	38,80	x	200,00	=	<b>7.760,00</b>
					<b>44.360,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 44.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 44.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO.

TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.

SI TERRA INOLTRE CONTO, NELLA COMPARAZIONE, DELLO STATO CONSERVATIVO





DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA PER LA ZONA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare 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	151,45	0,00	90.000,00	90.000,00
B	appartamento	226,83	0,00	140.000,00	140.000,00
C	laboratorio artigianale	183,00	38,80	44.000,00	44.000,00
				<b>274.000,00 €</b>	<b>274.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 272.000,00**

#### 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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 2.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 270.000,00**

data 12/05/2023



il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

