

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 107/2023

Procedura promossa da:

[REDACTED]
Debitore

[REDACTED]
GIUDICE

Dr. Milena Palmisano

Custode

Marche Servizi Giudiziari

Tecnico incaricato

Geom. Vincenzo Buscemi, residente in Porto San Giorgio, Via T. Salvadori, 11 ed
Inscritto all'Albo dei Geometri nel Collegio di Fermo al n. 471.

Sulla scorta degli accertamenti, del sopralluogo effettuato prima della
concessione dell'ultima proroga con disposizioni del 16.01.2025, sentito il Custode e
l'inquilino e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato, nel termine concesso
in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 29.09.2023 e
successive proroghe al 31.03.2025.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Creditori intervenuti:

[REDACTED] per la somma di € 33.249,39, oltre interessi
spese e competenze e le successive occorrenze fino al soddisfo dal 03.03.2023.

**1) controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567,
secondo comma, del codice di procedura civile.**

Il creditore procedente [REDACTED]
[REDACTED] ha optato per il deposito di certificazione notarile
sostitutiva, redatta in data 30.08.2023, visto il verbale di pignoramento rep. 1241 del
11.07.2023 trascritto il 11.08.2023 al [REDACTED] Reg. Part.

La certificazione individua al signor [REDACTED] in piena ed esclusiva
proprietà i seguenti immobili:

- porzioni di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare località Cretarola, Strada Faleriense
5450 e precisamente appartamento al piano terra e primo, distinto in catasto

fabbricati al foglio 56 particella 111, Sub 4 e Garage al piano terra al foglio 56 particella 111, Sub 2

Nel ventennio precedente il pignoramento, 11.07.2023, la continuità della proprietà delle unità immobiliari facenti parte:

- per l'intera proprietà del terreno su cui è stato costruito il fabbricato nel 2009 in Strada Faleriense 5450, si verifica con atto [REDACTED] in data 22.12.1976, trascritto il 27.12.1976 al n. [REDACTED] Reg. Part, con il quale i coniugi [REDACTED] [REDACTED] entrano in proprietà dal 22.12.1976 al 29.12.2009 (anni 33).

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nell'allegato detta certificazione notarile.

L'atto di precetto è stato notificato il 23.03.2023

L'atto di pignoramento è stato notificato il 24.07.2023

2) dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità;

La Porzione di fabbricato oggetto di esecuzione è gravata da pignoramento per un residuo debito di € [REDACTED] oltre interessi legali sulla sorte capitale di € [REDACTED] dal 14.01.2023 sino all'effettivo soddisfo, che, il credito della [REDACTED] [REDACTED] si fonda sul contratto di mutuo fondiario ipotecario [REDACTED] stipulato in atto unico del 28.12.2009 per Dott. [REDACTED], distinto con il numero di Repertorio n. 107276 – Raccolta n. 21994, regolarmente notificato, unitamente all'atto di precetto del 23.03.2023.

Attuale proprietario [REDACTED] per l'intera proprietà dei beni, in forza di atto pubblico di compravendita dal Notaio [REDACTED] del 28.12.2009 rep. n. 107275/21993, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 30.12.2009 al n. [REDACTED] Reg. Part.

2a) Breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento

I beni fanno parte di un fabbricato da cielo a terra di 3 piani sito in Sant'Elpidio A Mare zona Cretarola in Strada Faleriense 5450, con appartamento ai piani terra e superiori, garage al piano terra. Sono ubicati in un'area mista residenziale/commerciale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'accesso dalla strada Faleriense è abbastanza comodo ed il fabbricato si trova sotto la scarpata della strada stessa.

L'intero immobile presenta le seguenti qualità e rating:

Esposizione buona su quattro lati, luminosità buona, impianti tecnici nella media, servizi nella media, ma senza ascensore.

Esternamente è rifinito con mattoncini a faccia vista, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita nel 2009 e successive varianti.

- L'appartamento, con accesso dalla Strada Faleriense su servitù di accesso con qualunque mezzo per la larghezza di ml. 4 lungo il confine Ovest è esposto su due lati al piano terra e quattro lati ai piani superiori. E' composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, un piccolo ripostiglio con pareti in cartongesso, scala interna e corte esclusiva all'esterno. Al piano primo da due camere, un bagno, disimpegno, ripostiglio, ampio soggiorno, un balcone ed un terrazzo, inoltre da un garage interrato con corte esclusiva al piano terra, il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 170,37 circa ed altezza interna di ml. 2,70 circa;

L'appartamento al piano terra e primo presenta le seguenti finiture: finestre in legno con doppi vetri, persiane con alette movibili, porta di ingresso con vetrina su telaio in ferro, porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica gres, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia murale e termosifoni su pareti perimetrali, ed una stufa a pellet.

Il garage al piano terra risulta interrato con pareti controterra ed ingresso senza porta, ha altezza 2,70 ml con una finestra tra bagno e ripostiglio del piano terra che dà anche sul garage, pavimento in battuto di cemento.

La camera al piano primo angolo Nord-Ovest in prossimità dell'angolo delle pareti perimetrali e soffitto presentano evidenti tracce di umidità e muffa anche nel soffitto. Le condizioni generali sono discrete, visto che internamente è stato oggetto di ristrutturazioni dalla data della sua costruzione.

Occupato da

3) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla trascrizione.

4) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento non corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti in quanto.

Il piano terra con permesso di costruire n. 37/12 del 12.04.2012 ha cambiato destinazione da garage a residenziale ed è stato realizzato un garage interrato al piano terra con copertura a terrazzo del piano primo, pertanto catastalmente il sub 2 all'epoca del pignoramento 11.07.2023 garage, ora è abitazione con corte esclusiva e risulta un nuovo garage interrato con corte esclusiva. Non risultano aggiornati ad oggi l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali fin dal 2012 e quindi non visibili all'epoca del pignoramento 2023.

5) Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile da cancellare

- Ipoteca **volontaria** stipulata il 28.12.2009 a firma di Notaio [REDACTED] al n. 107276/21994 di repertorio, iscritta il 30.09.2009 a Fermo al n. 2522 Reg. Part a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 400.000. Importo capitale: € 200.000. Durata ipoteca: 30 anni scadenza nel 2040.

La formalità è riferita solamente a abitazione descritta in catasto comune di Sant'Elpidio A Mare foglio 25 particella 376 Sub 14

- **Ipoteca giudiziaria** del 12.07.2022 decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di fermo al n. 432 di repertorio, iscritta il 13.07.2022 a Fermo al n. 787 Reg. Part a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], divenuto definitivamente esecutivo il 03.03.2023, per la somma residua di € 33.249,39 oltre interessi successivi al 04.07.2022 fino al saldo.

La formalità è riferita solamente a abitazione descritta i catasto comune di Sant'Elpidio A Mare foglio 56 particella 111 Sub 4 e 2.

- **Pignoramento** stipulato il 11.07.2023 al n. 1241 di repertorio, trascritto il 11.08.2023 a Fermo al n. 5547 Reg. Part, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Fermo Verbale di pignoramento immobili. Avente per oggetto appartamento a al piano primo, foglio 56 particella 111 SUB 4 Comune di Sant'Elpidio A Mare. Garage al

piano terra particella 111 SUB 2 Comune di Sant'Elpidio A Mare

6) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

████████████████████ è l'esclusivo proprietario del lotto Unico, oggetto di pignoramento.

7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre domande giudiziali sugli immobili oggetto del pignoramento.

8) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 11.07.2023)

Lotto Unico - Unità immobiliari in Fabbricato Strada Faleriense 5450 di Sant'Elpidio A Mare.

- atto di compravendita notaio atto ██████████ in data 22.12.1976, trascritto il 27.12.1976 al n. 5647/4573 Reg. Part, con il quale ██████████ vende ai coniugi ██████████ per 1/2 ciascuno il lotto di terreno su cui è stato costruito il fabbricato, dal 22.12.1976 al 29.12.2009

Con questo atto gli acquirenti concedono a favore della restante proprietà del venditore, che accetta, distinta al foglio 56 del Comune di S. Elpidio A Mare con le particelle 29-79-80-55-52. Servitù di passaggio con ogni mezzo su striscia di terreno della larghezza di ml 4 posta lungo tutto il confine ovest (proprietà ██████ delle particelle 28 e 81 del foglio 56, onde consentire al fondo servito l'accesso dalla strada Faleriense. Si costituì servitù di passaggio con ogni mezzo, da esercitarsi su striscia di terreno della larghezza costante di ml 4 posta sulla particella 28 del foglio 56, a confine con la proprietà ██████ e per tutta la sua lunghezza (già servitù a favore della restante proprietà del venditore), a favore della proprietà dei coniugi ██████████, che accettano distinta al foglio 56 con le particelle 81 e 83, onde consentire a tale proprietà l'accesso alla strada Faleriense. Il venditore fa presente e gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza, che gli appezzamenti come sopra compravenduti hanno diritto di passaggio con qualunque mezzo, a seguito di servitù regolarmente costituita, su strada della larghezza di ml quattro esistente sul lato nord degli appezzamenti, a confine con gli stessi e precisamente sulla particella 74 del foglio 56 di S. Elpidio A Mare.

- atto di compravendita notaio dal Notaio [REDACTED] del 28.12.2009 rep. n. 107275/21993, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 30.12.2009 al n. [REDACTED] Reg. Part, con il quale [REDACTED] vendono a [REDACTED] [REDACTED] le unità immobiliare oggetto di esecuzione dal 28.12.2009 ad oggi Catastalmente l'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dal 19.02.2003 al ad oggi.
- Catastalmente la particella 111 deriva dalla particella 28 Sub 13 categoria F1 area urbana di mq. 498, a seguito di variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 29/10/2009 Pratica n. AP0249031 in atti dal 29/10/2009 (n.2671.1/2009) intestata a [REDACTED]
- Variazione per modifica identificativo del 29/10/2009 Pratica n. AP0249071 in atti dal 29/10/2009 (n. 16151.1/2009) con cui la particella 28 sub 13 diventa 111 F/1
- Variazione per unità afferenti edificate su area urbana del ed in atti il 29/10/2009 (n. 16157.1/2009) con cui si sono costituiti i Sub 1 corte comune, il Sub 2 ed il Sub 4 come F/3 intestati a [REDACTED]
- Variazione del 26/11/2009 Pratica n. AP0275863 in atti dal 26/11/2009 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 18233.1/2009)
- Variazione del 25/06/2010 Pratica n. AP0151883 in atti dal 25/06/2010 per classamento (n. 7698.1/2010) con cui il Sub 2 diventa C/6 di classe 4 e mq. 32, mentre il Sub 4 diventa A/2 di classe 5 vani 5
- Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, planimetria presentata il 26.11.2009 con schede AP0275863.

Conformità Catastale.

Sono state rilevate difformità catastali:

Piano terra il sub 2 deve essere soppresso con cambio di destinazione ad abitazione da fondere poi con il Sub 4.

Al piano terra su porzione della corte del Sub 4 deve essere censito per nuovo accatastamento il garage con la sua corte esclusiva di accesso.

Al piano primo la copertura garage ed il resto della corte del Sub 4 diventa terrazzo dell'appartamento al piano primo e terra.

A seguito di tutto ciò diventa necessario rifare l'elaborato planimetrico con distinzione al piano terra della corte esclusiva a servizio dell'appartamento e del garage come da progetto approvato dal Comune.

Per tali modifiche si presume una spesa di € 2.000 comprese le spese

9) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con an notazione di eventuali vincoli.

La richiesta di documenti amministrativi, inoltrata al Comune di Sant'Elpidio A Mare in data 09.05.2024 avente protocollo PROT 13526 del 09.05.2024, ha prodotto i seguenti documenti ricevuti il 05.08.2024:

Le aree distinte al Catasto terreni al Foglio 56 particella n. 111, nel Piano Regolatore Generale vigente e successive varianti risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)

(art modificato con Del. C.C. n. 28 del 30/06/2008)

Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su

U4/1- Commercio al dettaglio U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 - Attrezzature per il verde U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 - Attrezzature ricettive

Usi regolati: U4/1- Commercio al dettaglio (*)

U4/5 - Pubblici esercizi (*) U4/6 –

Uffici e studi professionali (*) = max. 30% Su U4/9 - Artigianato di servizio = max 20% Su

L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Uf = Ufe

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf = 1,00 mq/mq (= 3,00 mc/mq)

H = max 10,50 ml. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50.

Area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. n. 42/2004 per effetto dell'art. 142 del decreto medesimo e pertanto qualsiasi intervento deve essere sottoposto a parere preventivo dell'Ente preposto.

Sono state rilasciate dal Comune le seguenti.

- Permesso di costruzione n 05/09 prot. 17867/2008 intestata a [REDACTED], per realizzazione edificio ad uso abitativo, rilasciata il 12.01.2009.

- Permesso di costruzione n 05-a/09 prot. 19541/2009 intestata a [REDACTED] per variante perm. 5/2009 coartazione fabbricato di civile abitazione per modifiche interne e prospettiche, rilasciato il 23.11.2009.

- Richiesta certificazione di agibilità ai sensi artt. 24-25 D.P.R. n. 380/01, presentata il 18.12.2009 anche per i Sub 2 e 4.

- Permesso di costruzione n 37/12 prot. 16148/2011 intestata a [REDACTED], per ristrutturazione porzione piano s1 con cambio di destinazione ad uso residenziale e costruzione garage interrato, rilasciato il 12.04.2012.

Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

L'immobile non risulta conforme.

Il piano terra ad abitazione per modifica spazi interni (ripostiglio spostamento e creazione di nuovi tramezzi).

Il piano primo presenta sul terrazzo praticabile assentito un portico costituito da sostegni in ferro di tettoia in legno abusivo avente una superficie di mq. 37,00, non sanabile perché a confine con altra proprietà e quindi da demolire con un costo

in via presuntiva di € 6.000 per smontaggio e trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

Dal l'ultimo progetto assentito si descrivono meglio le corti esclusive esterne dove ora garage e terrazzo e quella di accesso al garage da quella di accesso all'appartamento.

Si prevede una Cila in sanatoria opere interne con l'art. 6-bis della 380/01 con una Spesa presunta di € 2000 compressive di multa, diritti, spese e quanto altro necessario.

11 Indicazione dello stato dell'immobile.

Lotto Unico occupato [REDACTED]

12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Non è stato incaricato un amministratore per la gestione delle parti comuni, ognuno dei tre proprietari anno ingresso indipendente con la sola corte in comune.

. 13) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio, si rileva l'esistenza del vincolo sismico e del vincolo paesaggistico art. 142 legge 42/04.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato.

14) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

Si costituisce un unico lotto di proprietà dell'esecutato in quanto l'ingresso all'appartamento al piano terra è collegato al piano primo con scala interna ed il garage insiste sulla corte esclusiva che se abbinato all'appartamento ne aumenta il valore di mercato e lo rende vendibile in minor tempo.

Lotto Unico

Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare località Cretarola, Strada Faleriense 5450 e precisamente appartamento al piano terra e primo con balcone, terrazzo e corte esclusiva ed un garage interrato al piano terra con corte esclusiva, avente superficie complessiva commerciale di mq. 170,37, distinto in catasto fabbricati al foglio 56 particella 111, con i seguenti Sub:

Sub 4 Appartamento piano primo, categoria A/2, di classe 5, consistenza 5 vani, superficie totale 102 mq, Rendita € 268,56, intestato a [REDACTED], per l'intera proprietà, confinante con [REDACTED] per più lati, [REDACTED], parti condominiali, Strada Faleriense, salvo altri;

Sub 2 Garage categoria C/6, di classe 4, consistenza 32 mq, superficie totale 44 mq. Piano T, Rendita € 69,41, intestato [REDACTED], per l'intera proprietà, confinante con [REDACTED] per più lati, [REDACTED], parti condominiali, Strada Faleriense, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

Sub 1 Foglio 56 particella 111, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte esterna.

Indicazione analitica del valore degli immobili

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima utilizzato è quello per Capitalizzazione diretta, con ricerca di reddito medio e saggio di capitalizzazione medio.

Tale scelta è conseguenza:

- dell'analisi di mercato statico:
- della ricerca di immobili simili compravenduti negli ultimi 2 anni non sufficienti ad una valutazione per comparazione.

E' stata individuata una compravendita Notaio [REDACTED] del 12.10.2023 rep. 6513/5015 con il quale [REDACTED] vende a [REDACTED] per € 125.000,00, un appartamento al piano secondo con cantina e soffitta di 131 mq. Catastali, descritti in catasto fabbricati al foglio 64 particella 182 sub 14 cat. A/2, vani 7,5 r.c. euro 344,73, oltre parti comuni. Unità immobiliari site in Via Quattro Giornate di Napoli 22. Da cui si desume un prezzo a mq di € 954,20 su superficie ragguagliata di mq. 131. Edificio costruito nel 1968 più vecchio di quello in valutazione del 2009 e senza garage.

- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una rendita, un canone di affitto ed in caso specifico ad un canone di 720€ mensili ritenuto di mercato;

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di mercato procedimento

Il valore determinato mediante il procedimento della Capitalizzazione diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito lordo ordinario di mercato al saggio di capitalizzazione lordo $V = R / r$

LOTTO UNICO Appartamento piano terra e primo con garage e corte esclusiva

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Metodo di misura: **Rilievo sul campo misure interne**

Le quantità rilevate vanno a formare la superficie commerciale calcolata sommando alla superficie principale (indice 1) le superfici secondarie (indice valutato secondo rapporti mercantili di mercato valutati al singolo caso) in base ai loro rapporti di mercato con la superficie principale.

Lotto Unico Appartamento piano terzo

Caratteristica	Sup. Misurata (m ²)	Indic	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale appartamento p.T	41,40	1,00	41,40 mq.
Superficie principale appartamento p. 1	92,25	1,00	92,25 mq.
Superficie balconi appartamento	6,50	0,50	3,25 mq.
Superficie principale terrazzo	36,33	0,35	12,72 mq.
Superficie garage p. T	16,35	0,70	11,45 mq.
Superficie principale corte (90,3-22.7)	69,60	0,10	6,96 mq.

Totale superficie commerciale 170,37 mq.

VALUTAZIONE

Lotto Unico

R = Reddito lordo medio di mercato € 720 al mese x 12 mesi = € 8.640.

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 4,60%

$V = 8.640 / 4,60\% = € 187.826$ che in conto totale considero € 188.000 e per la superficie commerciale di 170,37 mq. è di € 1.103,48/mq.

Valore stimato € 188.000

A detrarre spese demolizione tettoia per € 6.000

A detrarre spese variazione catastale per € 2.000

A detrarre spese sanatoria art.6 per € 2.000

Valore totale = € 178.000 diconsì

Che in conto totale considero € 178.000,00

Altri prezzi e valori ricercati nel mercato e presi a riferimento

Reddito lordo medio a m²/anno - Valore OMI Min e Max €/mq.

Provenienza www.agenziaterritorio.it

Fonte Dato Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Riferimento Visura con Geopoi per l'individuazione dei valori di mercato
- tipologia D1/periferica/ fascia di territorio lungo la S.P. Faleriense
quotazioni risultanti al 2 Semestre 2024 per abitazione di tipo
civile, stato di conservazione normale.

Canone Lordo Valore Min € 3,80 - Valore OMI minimo € 950,00

Canone Lordo Valore Max € 5,00 - Valore OMI massimo € 1.250,00

Valore Normale dei fabbricati al 26.03.2025

Valore normale € 177.000

Provenienza Sito internet

Fonte Dato Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) valori come sopra

Riferimento calcolo valore normale:

Superficie commerciale $\text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 950 + (1250 - 950) \times 0,37 = € 1061$

Quindi Superficie commerciale mq **170,37** x € 1055 = € 180.726,57

Lotto Unico

Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare località Cretarola, Strada Faleriense 5450 e precisamente appartamento al piano terra e primo, con balcone, terrazzo e corte esclusiva ed un garage interrato al piano terra con corte esclusiva, avente superficie complessiva commerciale di mq. 170,37, distinto in catasto fabbricati al foglio 56 particella 111, con i seguenti Sub da aggiornare:

Sub 4 Appartamento piano primo, categoria A/2, di classe 5, consistenza 5 vani, superficie totale 102 mq, Rendita € 268,56, intestato a [REDACTED], per l'intera proprietà, confinante con [REDACTED] per più lati, [REDACTED], parti condominiali, Strada Faleriense, salvo altri;

Sub 2 Garage categoria C/6, di classe 4, consistenza 32 mq, superficie totale 44 mq. Piano T, Rendita € 69,41, intestato [REDACTED], per l'intera proprietà, confinante con [REDACTED] per più lati, [REDACTED], parti condominiali, Strada Faleriense, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

Sub 1 foglio 56 particella 111 bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte esterna.

Prezzo a base d'asta € 178.000 Diconsi Euro Centosettantottomila

Proprietario [REDACTED]

Lotto Unico occupato da [REDACTED]

[REDACTED]

In custodia a Marche Servizi Giudiziari

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli

Pratiche da fare: sanatoria in Comune, Variazione catastale e demolizione portico al piano primo per un importo previsto di e 10.000 a carico dell'acquirente

ALLEGATI:

- 0) Rilievo
- 1) documentazione fotografica;
- 2) documentazione catastale;
- 3) documentazione conservatoria;
- 4) documentazione urbanistica;
- 5) perizia di stima in versione privacy
- 6) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 13.10.2025

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)

