

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 140/2021

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro 30 giorno dall'udienza prevista per il giorno

1 Luglio 2025

relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina, comunica quanto segue:

PUNTO A)

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.
- 3) Gli esecutati sono due, di cui il sottoscritto ha richiesto i certificati. I coniugi sono in separazione dei beni.

PUNTO B)

- 5) Non essendoci terreni, non è stato allegato alcun Certificato di destinazione urbanistica.
- 7) Non vi sono comproprietari.
- 11) I Lotti sono 4, in cui solo il Lotto 1 è costituito da più immobili comunicanti direttamente tra di loro. I Sub 9, 10 e 11 sono Beni comuni non censiti che sono stati comunque stimati come tali.
- 14) In allegato la documentazione fotografica e le planimetrie catastali degli immobili.
- 16) In allegato la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.
- 17) In allegato la Check list e l'elenco dei Beni Periziati

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nella Relazione di stima redatta con Tribù Office e negli allegati principali.

NOTE: Le Visure catastali non risultano aggiornate e allineate allo stato attuale.

2) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui **nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE.**

3) PERIZIA DI STIMA

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office. Pertanto risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

- ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) CERTIFICATI DEGLI ESECUTATI
- 2) ISPEZIONI IPOTECARIE
- 3) VISURA CATASTALE
- 4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 5) PLANIMETRIE, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUB, MAPPA
- 6) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 7) OMI - BORSINO IMMOBILIARE
- 8) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 9) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 10) BENI PERIZIATI
- 11) PERIZIA PRIVACY

Con osservanza

Fermo, li 30-05-2025



Ing. Marco Rossetti



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

140/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. MARCO ROSSETTI

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **233,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio artigianale posto al Piano Terra di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Il laboratorio ha svariati accessi, tra cui quelli dalla corte, dal garage e dal vano scala interno adiacenti. Il locale principale è unico, con colonne e senza tramezzi interni, inoltre sono presenti due bagni. Vi è anche una piccola scala interna (Sub10) che garantisce l'accesso al Piano inferiore Sub12, oltre ad una porta che collega direttamente al garage (Sub 14). Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. Sono presenti due balconi di cui uno è caratterizzato anche da una scala per accedere alla Corte esterna. Il parapetto è di cemento con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 227 mq, rendita 750,31 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano T
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11, 14 e 10 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; inferiormente con Sub12; superiormente con Sub 15.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

B **box singolo** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **34,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage è posto al Piano Terra di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Grazie ad una rampa in cemento è possibile accedere da Via Turati. L'immobile è un unico locale, molto lungo, con due accessi contrapposti che si affacciano alla corte interna. Nel garage vi è una serranda metallica, sul lato corte interna contrapposto alla rampa, mentre ci sono anche due porte con vetrate che consentono di accedere dall'interno alla tromba delle scale (Sub11) e al Laboratorio (Sub 13). Le pareti sono intonacate e tinteggiate in parte, il pavimento è piastrellato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,69 m (zona centrale). Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 58

mq, rendita 125,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano T
 Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11, 13 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-est; con corte Sub 9 a sud; superiormente con Sub 15.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

C **Autorimessa** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **113,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto al Piano seminterrato di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. L'immobile è collocato sullo stesso livello inferiore, lato nord, della Corte (ovvero più basso). E' costituito da vari locali, sia per autorimessa che ripostiglio, utilizzati principalmente come deposito. Vi sono tre zone principali. Quella ad Est è chiusa da porte metalliche ed costituita da due vani di cui uno più piccolo utilizzato come ripostiglio. Sono presenti anche le scale (Sub10) che portano al Piano superiore (PT). Le pareti sono prevalentemente in cemento, come del resto il pavimento. Gli infissi principalmente metallici. La zona ad Ovest è invece parzialmente chiusa provvisoriamente con dei teli e pannellature in legno. Anche questa è utilizzata principalmente come deposito ed ha un piccolo bagno. Tranne il bagno, la pavimentazione e le pareti sono in cemento. La zona più a Nord, che si affaccia verso la corte, è una sorta di portico in cemento con presenza di colonne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,56 m e 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 215 mq, rendita 466,36 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano S1
 Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 10 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; superiormente con Sub 13.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	381,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.368,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
con i propri familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da Ispezione Ipotecaria risulta:

TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 1838 Registro Generale 2701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 209 del 18/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE DELLA QUALITA' DI EREDE.

TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 2702
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 209 del 18/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE DELLA QUALITA' DI EREDE.

Inoltre risultano in essere le formalità pregiudizievoli seguenti:

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 17/11/2011 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1730 Registro Generale 8903 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI FERMO-SEZ.SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 510/2011 del 11/11/2011.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/12/2021 .
TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 7795 Registro Generale 10039 Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 19 del 12/11/2021 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni i Beni comuni non censiti risultano comunque essere:

Corte con giardino di cui al Sub 9, comune a tutti i Sub; Scala interna di cui al Sub 10, comune a tutti i Sub 12 e 13; Scala interna di cui al Sub 11, comune a tutti i Sub.

Alla Corte si accede con ingresso carrabile sia da Via Turati che da Via Roberto Ruffilli.

L'accesso pedonale all'edificio da Via Filippo Turati n.205, che porta direttamente al livello del Piano Primo, è di fatto il tetto piano del garage (anche oggetto del condono). Tale pianerottolo non è indicato come B.C.N.C nell'elaborato planimetrico. Questo accesso è di fatto utilizzato da tutti i proprietari come se fosse un Bene comune per il passaggio e l'accesso al vano scala principale Sub11. Sarà quindi a carico degli aggiudicatari, procedere alla regolarizzazione della servitù di passaggio sul tetto piano del garage o defintire il pianerottolo come Bene comune non censito.

Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dagli esecutati, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni, difformità non riscontrabili e quant'altro sia relativo all'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 10%.

Si fa presente che restano a carico degli aggiudicatari i costi e oneri relativi alla sanatoria del Condono n. 1423-1986, ovvero relativo ad una parte dei Beni Comuni a vari Sub (con relativi aggiornamenti di Elaborato planimetrico e Mappa catastale). Questo perchè la valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4+1/4+1/4+1/4 (dal 25/10/2010).

VARIAZIONE del 25/10/2010 Pratica n. AP0250739 in atti dal 25/10/2010 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11577.1/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 + 1/2 (dal 12/07/1985 fino al 11/09/1985).

Il titolo è riferito solamente a Subalterni predecessori.

AMPLIAMENTO del 12/07/1985 in atti dal 27/07/1989 (n. 1360/1985).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4+1/4+1/4+1/4 (dal 11/09/1985 fino al 25/10/2010).

Il titolo è riferito solamente a Subalterni predecessori.

Atto del 11/09/1985 Pubblico ufficiale NOTAIO BALICE Sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) Repertorio n. 5164 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 4595 registrato in data 26/11/1985 - DONAZIONE Voltura n. 1471..1/1998 in atti dal 05/03/1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano quelli autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **179/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa civile abitazione, presentata il 27/04/1971 con il n. 4173 di protocollo, rilasciata il 28/04/1971 con il n. 4173/2215 di protocollo.

Strada Provinciale Fratte 5881

Licenza per esecuzione lavori edili N. **205/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, presentata il 29/10/1973 con il n. 10495 di protocollo, rilasciata il 26/11/1973.

Variante al progetto (approvato il 27/04/1971).

Licenza per esecuzione lavori edili N. **218/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, rilasciata il 17/01/1975 con il n. 11836 di protocollo. Parere della Commissione Edilizia di cui al Verbale n. 29 del 13/01/1975 alla Variante del Progetto approvato il 21/11/1973 Prot. 10495.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **29/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di recinzione, presentata il 12/05/1981 con il n. 5699 di protocollo, rilasciata il 03/05/1983 con il n. 5699-81 di protocollo.

Parere della Commissione Edilizia verbale n. 112 del 03/06/1981. Integrazione del 18-06-81 Prot. 07361 e 09-04-83 Prot. 03560.

Concessione edilizia N. **114/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione casa civile abitazione, presentata il 18/03/1986 con il n. 03141 di protocollo, rilasciata il 18/10/1986 con il n. 3141 di protocollo.

Pratica 2774 Risposta alla comunicazione del 07/02/1986 Prot. 01476. Approvato dalla commissione edilizia del 17 aprile 1986.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **CONDONO 1423-1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada , Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno, presentata il 01/04/1986 con il n. 04528 di protocollo.

NOTE: I numeri progressivi dei condoni sono i seguenti: N. 0079421001-2: riferito alla licenza Prot. N. 10495 del 26-11-1973. N. 0079421001-1: riferimento alla licenza Prot. N. 2348 del 15-03-1957 (non presente nei documenti forniti). - - - - Non risultano documenti comprovanti che gli abusi siano stati sanati. Inoltre sarà necessario presentare integrazione alla pratica per quanto riguarda principalmente la parte di garage ed il forno (rimosso). Saranno poi da pagare i relativi importi comprensivi di interessi e oneri, ai quali detrarre le 333.000 Lire già versate.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **114a/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 23/04/1987 con il n. 14791/86 di protocollo.

Modifica al Progetto approvato in data 18/10/1986 Prot. 3141.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **114a/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 15/05/1990 con il n. 11860 di protocollo.

Rinnovo Concessione edilizia n. 114/86 del 18/10/1986 per la parte di fabbricato non ultimato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione: ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.).

In allegato l'estratto del PRG.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda il CONDONO n. 1423-1986 (0079421001-1 e 0079421001-2), relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada, Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno (che è stato poi rimosso). Non risultano documenti comprovanti che gli abusi siano stati sanati. Inoltre sarà necessario presentare integrazione alla pratica per quanto riguarda principalmente la parte di garage e scale.

Saranno poi da pagare i relativi importi comprensivi di interessi e oneri, ai quali detrarre le 333.000 Lire già versate.

Ogni valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, sia per quanto riguarda il Condono che per le seguenti principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali sono: poichè vi sono state pratiche edilizie con relative varianti, considerando che agli atti sono presenti tavole in cui si hanno difformità principalmente interne, si ritiene necessaria la redazione definitiva delle tavole.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €10.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non si ha evidenza di richieste o concessione di certificato abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €8.000,00

Note: Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le principali sono: la porta esterna lato ovest è indicata erroneamente come finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: € 8.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FILIPPO TURATI 205

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **233,13** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Laboratorio artigianale posto al Piano Terra di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Il laboratorio ha svariati accessi, tra cui quelli dalla corte, dal garage e dal vano scala interno adiacenti. Il locale principale è unico, con colonne e senza tramezzi interni, inoltre sono presenti due bagni. Vi è anche una piccola scala interna (Sub10) che garantisce l'accesso al Piano inferiore Sub12, oltre ad una porta che collega direttamente al garage (Sub 14). Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. Sono presenti due balconi di cui uno è caratterizzato anche da una scala per accedere alla Corte esterna. Il parapetto è di cemento con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 227 mq, rendita 750,31 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano T
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11, 14 e 10 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; inferiormente con Sub12; superiormente con Sub 15.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono FERMO e CIVITANOVA MARCHE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km
 autostrada distante 7 km

nella media 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In occasione del sopralluogo non si ha evidenza di impianto di riscaldamento. Il laboratorio è dotata di impianto idraulico ed elettrico (con quadro elettrico). Quest'ultimo alimenta anche la linea di lavorazione e macchinari presenti. I contatori sono esterni; quello idraulico è comune agli altri Sub. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	229,24	x	100 %	=	229,24
Balconi	15,56	x	25 %	=	3,89
Totale:	244,80				233,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Laboratorio = 100%;

Balconi = 25%;

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati realtivi a n. 1 laboratori similari posti in vendita dalle agenzie immobiliari.

Dai dati reperiti risulta un valore di 460 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per gli appartamenti di fascia normale:

OMI: min 600; Max 780 Euro da cui la Media = 690 Euro/mq;

Borsino: min 354; medio 450; Max 546 Euro/mq;

In cui si evince come gli attuali valori delle agenzie immobiliari si collocano in prossimità del valore medio del Borsino immobiliare e sotto al minimo dei valori OMI.

Poichè il valore delle agenzie immobiliari è relativo ad un solo immobile, si ritiene opportuno mediare il valore con i valori medi OMI e Borsino immobiliare,

ovvero: $(460+690+450)/3 = 533$ Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: buono (+5%);
- 2) finiture interne: medio (0%);
- 3) livello di piano: piano T con quattro ingressi (0%);
- 4) impianti: autonomi in parte (0%);
- 5) luminosità: media (0%);

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 5 + 0 + 0 + 0 + 0 = 100 + 5 = 105\% = 1,05$.

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $533 \times 1,05 = 559,65$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: 560,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	233,13	x	560,00	=	130.552,80
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 130.552,80
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 130.552,80
---	----------------------

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FILIPPO TURATI 205

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **34,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il garage è posto al Piano Terra di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Grazie ad una rampa in cemento è possibile accedere da Via Turati. L'immobile è un unico locale, molto lungo, con due accessi contrapposti che si affacciano alla corte interna. Nel garage vi è una serranda metallica, sul lato corte interna contrapposto alla rampa, mentre ci sono anche due porte con vetrate che consentono di accedere dall'interno alla tromba delle scale (Sub11) e al Laboratorio (Sub 13). Le pareti sono intonacate e tinteggiate in parte, il pavimento è piastrellato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,69 m (zona centrale). Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 58 mq, rendita 125,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano T
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11, 13 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-est; con corte Sub 9 a sud; superiormente con Sub 15.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono FERMO e CIVITANOVA MARCHE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km

nella media 

autostrada distante 7 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alimentazione elettrica del garage deriva dal Laboratorio adiacente di cui al Piano Terra. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	57,91	x	60 %	=	34,75
Totale:	57,91				34,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Garage = 60% degli appartamenti;

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati reattivi a n. 6 appartamenti posti in vendita dalle agenzie immobiliari, di cui sono stati esclusi quelli con valori estremi.

Dai dati reperiti risulta un valore medio di 978 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per gli appartamenti di fascia normale:

OMI: min 900; Max 1250 Euro da cui la Media = 1075 Euro/mq;

Borsino: min 853; medio 1025; Max 1197 Euro/mq;

In cui si evince come gli attuali valori delle agenzie immobiliari si collocano tra la fascia minima e media dei valori OMI e Borsino immobiliare.

Pertanto si ritiene attendibile il valore delle agenzie immobiliari, ovvero: 978 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: basse (-5%);
- 3) livello di piano: piano T con due ingressi (0%);
- 4) impianti: non autonomo (-5%);
- 5) luminosità: bassa (-5%);

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 - 5 + 0 - 5 - 5 = 100 - 15 = 85\% = 0,85$.

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $978 \times 0,85 = 831,30 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: 830,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	34,75	x	830,00	=	28.842,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 28.842,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 28.842,50

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FILIPPO TURATI 205

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO C

box doppio a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **113,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è posto al Piano seminterrato di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. L'immobile è collocato sullo stesso livello inferiore, lato nord, della Corte (ovvero più basso). E' costituito da vari locali, sia per autorimessa che ripostiglio, utilizzati principalmente come deposito. Vi sono tre zone principali. Quella ad Est è chiusa da porte metalliche ed costituita da due vani di cui uno più piccolo utilizzato come ripostiglio. Sono presenti anche le scale (Sub10) che portano al Piano superiore (PT). Le pareti sono prevalentemente in cemento, come del resto il pavimento. Gli infissi principalmente metallici. La zona ad Ovest è invece parzialmente chiusa provvisoriamente con dei teli e pannellature in legno. Anche questa è utilizzata principalmente come deposito ed ha un piccolo bagno. Tranne il bagno, la pavimentazione e le pareti sono in cemento. La zona più a Nord, che si affaccia verso la corte, è una sorta di portico in cemento con presenza di colonne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,56 m e 2,60 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 215 mq, rendita 466,36 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano S1
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 10 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; superiormente con Sub 13.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono FERMO e CIVITANOVA MARCHE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km

nella media 

autostrada distante 7 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è dotato di impianto idraulico ed elettrico collegati al Piano superiore. I contatori sono esterni; quello idraulico è comune agli altri Sub. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi

interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali autorimessa	150,02	x	60 %	=	90,01
Portico	43,59	x	35 %	=	15,26
Ripostiglio	23,22	x	35 %	=	8,13
Totale:	216,83				113,40

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Locale garage = 60% degli appartamenti (anche se i locali sono utilizzati come deposito)

Ripostiglio = 35% degli appartamenti.

Porticato = 35% degli appartamenti.

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati realtivi a n. 6 appartamenti posti in vendita dalle agenzie immobiliari, di cui sono stati esclusi quelli con valori estremi.

Dai dati reperiti risulta un valore medio di 978 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per gli appartamenti di fascia normale:

OMI: min 900; Max 1250 Euro da cui la Media = 1075 Euro/mq;

Borsino: min 853; medio 1025; Max 1197 Euro/mq;

In cui si evince come gli attuali valori delle agenzie immobiliari si collocano tra la fascia minima e media dei valori OMI e Borsino immobiliare.

Pertanto si ritiene attendibile il valore delle agenzie immobiliari, ovvero: 978 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

1) stato conservativo: basso (-5%);

- 2) finiture interne: basse (-5%);
 3) livello di piano: piano seminterrato però con ingresso dalla corte (0%);
 4) impianti: non autonomo (-5%);
 5) luminosità: bassa (-5%);
 Da cui: Coefficiente di merito = $100 - 5 - 5 + 0 - 5 - 5 = 100 - 20 = 80\% = 0,80$.

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $978 \times 0,80 = 782,40$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore: 780,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,40	x	780,00	=	88.452,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 88.452,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 88.452,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Sant'Elpidio a Mare.

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	laboratorio artigianale	233,13	0,00	130.552,80	130.552,80
B	box singolo	34,75	0,00	28.842,50	28.842,50
C	autorimessa	113,40	0,00	88.452,00	88.452,00
				247.847,30 €	247.847,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non ha comproprietari non eseguiti, per cui non si ha necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 2.478,47
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 26.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 219.368,83

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 21.936,88
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 431,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **247,43** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al Piano Primo di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Dal vano scala si accede all'immobile che ha due ingressi sullo stesso pianerottolo, questo perchè è come se fosse costituito da due appartamenti. Quello di sinistra ha un tinello con cucina, un piccolo disimpegno che conduce ad una camera ed un bagno. Inoltre vi sono due balconi. L'appartamento con ingresso a destra ha una zona giorno con soggiorno e cucina con camino. Nella zona notte vi è un ripostiglio, un bagno e tre camere. Sono presenti anche tre balconi ed una terrazza fronte strada. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono sia piastrellati che con il parquet. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. I balconi hanno il parapetto di cemento con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano 1
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; inferiormente con Sub13; superiormente con Sub 16.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	247,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.822,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
con i propri familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da Ispezione Ipotecaria risulta:

TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 1838 Registro Generale 2701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 209 del 18/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE DELLA QUALITA' DI EREDE.

TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 2702
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 209 del 18/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE DELLA QUALITA' DI EREDE.

Inoltre risultano in essere le formalità pregiudizievoli seguenti:

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 17/11/2011 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1730 Registro Generale 8903 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI FERMO-SEZ.SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 510/2011 del 11/11/2011.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/12/2021 .
TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 7795 Registro Generale 10039 Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 19 del 12/11/2021 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni i Beni comuni non censiti risultano comunque essere:

Corte con giardino di cui al Sub 9, comune a tutti i Sub; Scala interna di cui al Sub 10, comune a tutti i Sub 12 e 13; Scala interna di cui al Sub 11, comune a tutti i Sub.

Alla Corte si accede con ingresso carrabile sia da Via Turati che da Via Roberto Ruffilli.

L'accesso pedonale all'edificio da Via Filippo Turati n.205, che porta direttamente al livello del Piano Primo, è di fatto il tetto piano del garage (anche oggetto del condono). Tale pianerottolo non è indicato come B.C.N.C nell'elaborato planimetrico. Questo accesso è di fatto utilizzato da tutti i proprietari come se fosse un Bene comune per il passaggio e l'accesso al vano scala principale Sub11. Sarà quindi a carico degli aggiudicatari, procedere alla regolarizzazione della servitù di passaggio sul tetto piano del garage o defintire il pianerottolo come Bene comune non censito.

Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dagli esecutati, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni, difformità non riscontrabili e quant'altro sia relativo all'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 10%.

Si fa presente che restano a carico degli aggiudicatari i costi e oneri relativi alla sanatoria del Condono n. 1423-1986, ovvero relativo ad una parte dei Beni Comuni a vari Sub (con relativi aggiornamenti di Elaborato planimetrico e Mappa catastale). Questo perchè la valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4+1/4+1/4+1/4 (dal 25/10/2010).

VARIAZIONE del 25/10/2010 Pratica n. AP0250739 in atti dal 25/10/2010 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11577.1/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 + 1/2 (dal 12/07/1985 fino al 11/09/1985).

Il titolo è riferito solamente a Subalterni predecessori.

AMPLIAMENTO del 12/07/1985 in atti dal 27/07/1989 (n. 1360/1985).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4+1/4+1/4+1/4 (dal 11/09/1985 fino al 25/10/2010).

Il titolo è riferito solamente a Subalterni predecessori.

Atto del 11/09/1985 Pubblico ufficiale NOTAIO BALICE Sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) Repertorio n. 5164 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 4595 registrato in data 26/11/1985 - DONAZIONE Voltura n. 1471..1/1998 in atti dal 05/03/1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano quelli autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **179/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa civile abitazione, presentata il 27/04/1971 con il n. 4173 di protocollo, rilasciata il 28/04/1971 con il n. 4173/2215 di protocollo.

Strada Provinciale Fratte 5881

Licenza per esecuzione lavori edili N. **205/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, presentata il 29/10/1973 con il n. 10495 di protocollo, rilasciata il 26/11/1973.

Variante al progetto (approvato il 27/04/1971).

Licenza per esecuzione lavori edili N. **218/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, rilasciata il 17/01/1975 con il n. 11836 di protocollo. Parere della Commissione Edilizia di cui al Verbale n. 29 del 13/01/1975 alla Variante del Progetto approvato il 21/11/1973 Prot. 10495.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **29/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di recinzione, presentata il 12/05/1981 con il n. 5699 di protocollo, rilasciata il 03/05/1983 con il n. 5699-81 di protocollo.

Parere della Commissione Edilizia verbale n. 112 del 03/06/1981. Integrazione del 18-06-81 Prot. 07361 e 09-04-83 Prot. 03560.

Concessione edilizia N. **114/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione casa civile abitazione, presentata il 18/03/1986 con il n. 03141 di protocollo, rilasciata il 18/10/1986 con il n. 3141 di protocollo.

Pratica 2774 Risposta alla comunicazione del 07/02/1986 Prot. 01476. Approvato dalla commissione edilizia del 17 aprile 1986.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **CONDONO 1423-1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada , Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno, presentata il 01/04/1986 con il n. 04528 di protocollo.

NOTE: I numeri progressivi dei condoni sono i seguenti: N. 0079421001-2: riferito alla licenza Prot. N. 10495 del 26-11-1973. N. 0079421001-1: riferimento alla licenza Prot. N. 2348 del 15-03-1957 (non presente nei documenti forniti). - - - - Non risultano documenti comprovanti che gli abusi siano stati sanati. Inoltre sarà necessario presentare integrazione alla pratica per quanto riguarda principalmente la parte di garage ed il forno (rimosso). Saranno poi da pagare i relativi importi comprensivi di interessi e oneri, ai quali detrarre le 333.000 Lire già versate.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **114a/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 23/04/1987 con il n. 14791/86 di protocollo.

Modifica al Progetto approvato in data 18/10/1986 Prot. 3141.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **114a/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 15/05/1990 con il n. 11860 di protocollo.

Rinnovo Concessione edilizia n. 114/86 del 18/10/1986 per la parte di fabbricato non ultimato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione: ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.).

In allegato l'estratto del PRG.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda il CONDONO n. 1423-1986 (0079421001-1 e 0079421001-2), relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada , Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno (che è stato poi rimosso). Non risultano documenti comprovanti che gli abusi siano stati sanati. Inoltre sarà necessario presentare integrazione alla pratica per quanto riguarda principalmente la parte di garage e scale.

Saranno poi da pagare i relativi importi comprensivi di interessi e oneri, ai quali detrarre le 333.000 Lire già versate.

Ogni valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, sia per quanto riguarda il Condono che per le seguenti principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali sono: poichè vi sono state pratiche edilizie con relative varianti, considerando che agli atti sono presenti tavole in cui si hanno difformità principalmente interne, si ritiene necessaria la redazione definitiva delle tavole.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €8.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non si ha evidenza di richieste o concessione di certificato di abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

Note: Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le principali nel bagno è stata aggiunta una parte di parete. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FILIPPO TURATI 205

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **247,43** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al Piano Primo di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Dal vano scala si accede all'immobile che ha due ingressi sullo stesso pianerottolo, questo perchè è come se fosse costituito da due appartamenti. Quello di sinistra ha un tinello con cucina, un piccolo disimpegno che conduce ad una camera ed un bagno. Inoltre vi sono due balconi. L'appartamento con ingresso a destra ha una zona giorno con soggiorno e cucina con camino. Nella zona notte vi è un ripostiglio, un bagno e tre camere. Sono presenti anche tre balconi ed una terrazza fronte strada. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono sia piastrellati che con il parquet. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. I balconi hanno il parapetto di cemento con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano 1
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; inferiormente con Sub13; superiormente con Sub 16.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono FERMO e CIVITANOVA MARCHE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km
 autostrada distante 7 km

nella media 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento, poichè sostanzialmente diviso in due, ha due caldaie disposte sui balconi e impianto con termosifoni. Il Piano ha gli impianti autonomi rispetto gli altri Sub. I contatori sono esterni, ma in parte comuni. In particolare quello idraulico è comune agli altri Sub. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	228,21	x	100 %	=	228,21
Balconi	76,86	x	25 %	=	19,22
Totale:	305,07				247,43

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Appartamento: 100%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati realtivi a n. 6 appartamenti posti in vendita dalle agenzie immobiliari, di cui sono stati esclusi quelli con valori estremi.

Dai dati reperiti risulta un valore medio di 978 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per gli appartamenti di fascia normale:

OMI: min 900; Max 1250 Euro da cui la Media = 1075 Euro/mq;

Borsino: min 853; medio 1025; Max 1197 Euro/mq;

In cui si evince come gli attuali valori delle agenzie immobiliari si collocano tra la fascia minima e

media dei valori OMI e Borsino immobiliare.

Pertanto si ritiene attendibile il valore delle agenzie immobiliari, ovvero: 978 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: buono (+5%);
- 3) livello di piano: Piano Primo senza ascensore (-10%);
- 4) impianti: autonomo (+5%);
- 5) luminosità: media (0%);

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 + 5 - 10 + 5 + 0 = 100 + 0 = 100\% = 1,00$.

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $978 \times 1,00 = 978,00$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

975,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	247,42	x	975,00	=	241.234,50
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 241.234,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 241.234,50
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito

e per il valore di mercato degli immobili della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Sant'Elpidio a Mare.

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	247,42	0,00	241.234,50	241.234,50
				241.234,50 €	241.234,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non ha comproprietari non eseguiti, per cui non si ha necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 2.412,34
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 20.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.822,16

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 21.882,22
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 939,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **221,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al Piano Secondo di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Dal vano scala si accede all'immobile che ha due ingressi sullo stesso pianerottolo, questo perchè è come se fosse costituito da due appartamenti. Quello di sinistra è sostanzialmente costituito da due stanze con balcone, utilizzate come ripostigli. In parte è grezzo. L'appartamento con ingresso a destra ha una zona giorno con ampio soggiorno e cucina. Nella zona notte vi è un ripostiglio, un bagno e tre camere. Sono presenti anche quattro balconi, di cui uno molto ampio fronte strada. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono sia piastrellati che con il parquet. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. I balconi hanno il parapetto di cemento con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano 2
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; inferiormente con Sub15; superiormente con Sub 17.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	221,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 192.456,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
con i propri familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da Ispezione Ipotecaria risulta:

TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 1838 Registro Generale 2701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 209 del 18/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE DELLA QUALITA' DI EREDE.

TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 2702
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 209 del 18/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE DELLA QUALITA' DI EREDE.

Inoltre risultano in essere le formalità pregiudizievoli seguenti:

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 17/11/2011 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1730 Registro Generale 8903 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI FERMO-SEZ.SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 510/2011 del 11/11/2011.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/12/2021 .
TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 7795 Registro Generale 10039 Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 19 del 12/11/2021 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni i Beni comuni non censiti risultano comunque essere:

Corte con giardino di cui al Sub 9, comune a tutti i Sub; Scala interna di cui al Sub 10, comune a tutti i Sub 12 e 13; Scala interna di cui al Sub 11, comune a tutti i Sub.

Alla Corte si accede con ingresso carrabile sia da Via Turati che da Via Roberto Ruffilli.

L'accesso pedonale all'edificio da Via Filippo Turati n.205, che porta direttamente al livello del Piano Primo, è di fatto il tetto piano del garage (anche oggetto del condono). Tale pianerottolo non è indicato come B.C.N.C nell'elaborato planimetrico. Questo accesso è di fatto utilizzato da tutti i proprietari come se fosse un Bene comune per il passaggio e l'accesso al vano scala principale Sub11. Sarà quindi a carico degli aggiudicatari, procedere alla regolarizzazione della servitù di passaggio sul tetto piano del garage o defintire il pianerottolo come Bene comune non censito.

Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dagli esecutati, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni, difformità non riscontrabili e quant'altro sia relativo all'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 10%.

Si fa presente che restano a carico degli aggiudicatari i costi e oneri relativi alla sanatoria del Condono n. 1423-1986, ovvero relativo ad una parte dei Beni Comuni a vari Sub (con relativi aggiornamenti di Elaborato planimetrico e Mappa catastale). Questo perchè la valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4+1/4+1/4+1/4 (dal 25/10/2010).

VARIAZIONE del 25/10/2010 Pratica n. AP0250739 in atti dal 25/10/2010 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11577.1/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 + 1/2 (dal 12/07/1985 fino al 11/09/1985).

Il titolo è riferito solamente a Subalterni predecessori.

AMPLIAMENTO del 12/07/1985 in atti dal 27/07/1989 (n. 1360/1985).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4+1/4+1/4+1/4 (dal 11/09/1985 fino al 25/10/2010).

Il titolo è riferito solamente a Subalterni predecessori.

Atto del 11/09/1985 Pubblico ufficiale NOTAIO BALICE Sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) Repertorio n. 5164 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 4595 registrato in data 26/11/1985 - DONAZIONE Voltura n. 1471..1/1998 in atti dal 05/03/1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano quelli autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **179/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa civile abitazione, presentata il 27/04/1971 con il n. 4173 di protocollo, rilasciata il 28/04/1971 con il n. 4173/2215 di protocollo.

Strada Provinciale Fratte 5881

Licenza per esecuzione lavori edili N. **205/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, presentata il 29/10/1973 con il n. 10495 di protocollo, rilasciata il 26/11/1973.

Variante al progetto (approvato il 27/04/1971).

Licenza per esecuzione lavori edili N. **218/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, rilasciata il 17/01/1975 con il n. 11836 di protocollo. Parere della Commissione Edilizia di cui al Verbale n. 29 del 13/01/1975 alla Variante del Progetto approvato il 21/11/1973 Prot. 10495.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **29/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di recinzione, presentata il 12/05/1981 con il n. 5699 di protocollo, rilasciata il 03/05/1983 con il n. 5699-81 di protocollo.

Parere della Commissione Edilizia verbale n. 112 del 03/06/1981. Integrazione del 18-06-81 Prot. 07361 e 09-04-83 Prot. 03560.

Concessione edilizia N. **114/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione casa civile abitazione, presentata il 18/03/1986 con il n. 03141 di protocollo, rilasciata il 18/10/1986 con il n. 3141 di protocollo.

Pratica 2774 Risposta alla comunicazione del 07/02/1986 Prot. 01476. Approvato dalla commissione edilizia del 17 aprile 1986.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **CONDONO 1423-1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada , Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno, presentata il 01/04/1986 con il n. 04528 di protocollo.

NOTE: I numeri progressivi dei condoni sono i seguenti: N. 0079421001-2: riferito alla licenza Prot. N. 10495 del 26-11-1973. N. 0079421001-1: riferimento alla licenza Prot. N. 2348 del 15-03-1957 (non presente nei documenti forniti). - - - - Non risultano documenti comprovanti che gli abusi siano stati sanati. Inoltre sarà necessario presentare integrazione alla pratica per quanto riguarda principalmente la parte di garage ed il forno (rimosso). Saranno poi da pagare i relativi importi comprensivi di interessi e oneri, ai quali detrarre le 333.000 Lire già versate.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **114a/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 23/04/1987 con il n. 14791/86 di protocollo.

Modifica al Progetto approvato in data 18/10/1986 Prot. 3141.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **114a/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 15/05/1990 con il n. 11860 di protocollo.

Rinnovo Concessione edilizia n. 114/86 del 18/10/1986 per la parte di fabbricato non ultimato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione: ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.).

In allegato l'estratto del PRG.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda il CONDONO n. 1423-1986 (0079421001-1 e 0079421001-2), relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada, Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno (che è stato poi rimosso). Non risultano documenti comprovanti che gli abusi siano stati sanati. Inoltre sarà necessario presentare integrazione alla pratica per quanto riguarda principalmente la parte di garage e le scale.

Saranno poi da pagare i relativi importi comprensivi di interessi e oneri, ai quali detrarre le 333.000 Lire già versate.

Ogni valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, sia per quanto riguarda il Condono che per le seguenti principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali sono: poichè vi sono state pratiche edilizie con relative varianti, considerando che agli atti sono presenti tavole in cui si hanno difformità principalmente interne, si ritiene necessaria la redazione definitiva delle tavole.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €8.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non si ha evidenza di richieste o concessione di certificato di abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

Note: Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le principali sono: nel soggiorno vi è parte di tramezzo muro. Le altezze sono variabili per via delle varie controsoffittature.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FILIPPO TURATI 205

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **221,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è posto al Piano Secondo di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Dal vano scala si accede all'immobile che ha due ingressi sullo stesso pianerottolo, questo perchè è come se fosse costituito da due appartamenti. Quello di sinistra è sostanzialmente costituito da due stanze con balcone, utilizzate come ripostigli. In parte è grezzo. L'appartamento con ingresso a destra ha una zona giorno con ampio soggiorno e cucina. Nella zona notte vi è un ripostiglio, un bagno e tre camere. Sono presenti anche quattro balconi, di cui uno molto ampio fronte strada. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono sia piastrellati che con il parquet. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. I balconi hanno il parapetto di cemento con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano 2
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; inferiormente con Sub15; superiormente con Sub 17.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono FERMO e CIVITANOVA MARCHE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km
 autostrada distante 7 km

nella media 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha gli impianti autonomi. Quello di riscaldamento è con i termosifoni e la caldaia è disposta sul balcone. I contatori sono esterni, mentre quello dell'acqua è comune agli altri Sub. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	202,05	x	100 %	=	202,05
Balconi	76,76	x	25 %	=	19,19
Totale:	278,81				221,24

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Appartamento: 100%

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati reattivi a n. 6 appartamenti posti in vendita dalle agenzie immobiliari, di cui sono stati esclusi quelli con valori estremi.

Dai dati reperiti risulta un valore medio di 978 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per gli appartamenti di fascia normale:

OMI: min 900; Max 1250 Euro da cui la Media = 1075 Euro/mq;

Borsino: min 853; medio 1025; Max 1197 Euro/mq;

In cui si evince come gli attuali valori delle agenzie immobiliari si collocano tra la fascia minima e media dei valori OMI e Borsino immobiliare.

Pertanto si ritiene attendibile il valore delle agenzie immobiliari, ovvero: 978 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: buono (+5%);
- 3) livello di piano: Piano Secondo senza ascensore (-15%);
- 4) impianti: autonomo (+5%);
- 5) luminosità: buona (+5%);

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 + 5 - 15 + 5 + 5 = 100 + 0 = 100\% = 1,00$.

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $978 \times 1,00 = 978,00 \text{ €/mq}$.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

970,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	221,24	x	970,00	=	214.602,80
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 214.602,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 214.602,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri

immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Sant'Elpidio a Mare.

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	221,24	0,00	214.602,80	214.602,80
				214.602,80 €	214.602,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non ha comproprietari non eseguiti, per cui non si ha necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 2.146,03
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 20.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 192.456,77

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 19.245,68
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 211,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 140/2021

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A sottotetto non abitabile a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **78,02** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il sottotetto è posto al Piano Terzo di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Dal vano scala si accede all'immobile che viene utilizzato come una mansarda se pur accatastato come sottotetto non abitabile. Dall'ingresso si entra in un disimpegno principale che permette di accedere ad un'ampia stanza (utilizzata come cucina) e ai due balconi presenti. Dal disimpegno si accede anche in un'altra zona, con altezze inferiori, costituita da due stanze ed un bagno. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. I balconi hanno il parapetto di cemento con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di variabile. Altezza minima inferiore a 2,40 m..Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 169 mq, rendita 427,68 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano 3
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; inferiormente con Sub16.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.109,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
con i propri familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da Ispezione Ipotecaria risulta:

TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 1838 Registro Generale 2701
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 209 del 18/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE DELLA QUALITA' DI EREDE.

TRASCRIZIONE del 26/03/2025 - Registro Particolare 1839 Registro Generale 2702
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 209 del 18/03/2025
ATTO GIUDIZIARIO - DICHIARAZIONE DELLA QUALITA' DI EREDE.

Inoltre risultano in essere le formalità pregiudizievoli seguenti:

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 17/11/2011 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1730 Registro Generale 8903 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI FERMO-SEZ.SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 510/2011 del 11/11/2011.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/12/2021 .
TRASCRIZIONE del 02/12/2021 - Registro Particolare 7795 Registro Generale 10039 Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 19 del 12/11/2021 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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:

Dalle informazioni ricevute non risulta essere presente un Amministratore di condominio, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni i Beni comuni non censiti risultano comunque essere:

Corte con giardino di cui al Sub 9, comune a tutti i Sub; Scala interna di cui al Sub 10, comune a tutti i Sub 12 e 13; Scala interna di cui al Sub 11, comune a tutti i Sub.

Alla Corte si accede con ingresso carrabile sia da Via Turati che da Via Roberto Ruffilli.

L'accesso pedonale all'edificio da Via Filippo Turati n.205, che porta direttamente al livello del Piano Primo, è di fatto il tetto piano del garage (anche oggetto del condono). Tale pianerottolo non è indicato come B.C.N.C nell'elaborato planimetrico. Questo accesso è di fatto utilizzato da tutti i proprietari come se fosse un Bene comune per il passaggio e l'accesso al vano scala principale Sub11. Sarà quindi a carico degli aggiudicatari, procedere alla regolarizzazione della servitù di passaggio sul tetto piano del garage o defintire il pianerottolo come Bene comune non censito.

Poichè non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato dagli esecutati, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni, difformità non riscontrabili e quant'altro sia relativo all'intero edificio e parti comuni, sarà applicata una riduzione del valore del 10%.

Si fa presente che restano a carico degli aggiudicatari i costi e oneri relativi alla sanatoria del Condono n. 1423-1986, ovvero relativo ad una parte dei Beni Comuni a vari Sub (con relativi aggiornamenti di Elaborato planimetrico e Mappa catastale). Questo perchè la valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4+1/4+1/4+1/4 (dal 25/10/2010).

VARIAZIONE del 25/10/2010 Pratica n. AP0250739 in atti dal 25/10/2010 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11577.1/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 + 1/2 (dal 12/07/1985 fino al 11/09/1985).

Il titolo è riferito solamente a Subalterni predecessori.

AMPLIAMENTO del 12/07/1985 in atti dal 27/07/1989 (n. 1360/1985).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4+1/4+1/4+1/4 (dal 11/09/1985 fino al 25/10/2010).

Il titolo è riferito solamente a Subalterni predecessori.

Atto del 11/09/1985 Pubblico ufficiale NOTAIO BALICE Sede SANT'ELPIDIO A MARE (FM) Repertorio n. 5164 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 4595 registrato in data 26/11/1985 - DONAZIONE Voltura n. 1471..1/1998 in atti dal 05/03/1999

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano quelli autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **179/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa civile abitazione, presentata il 27/04/1971 con il n. 4173 di protocollo, rilasciata il 28/04/1971 con il n. 4173/2215 di protocollo.

Strada Provinciale Fratte 5881

Licenza per esecuzione lavori edili N. **205/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, presentata il 29/10/1973 con il n. 10495 di protocollo, rilasciata il 26/11/1973.

Variante al progetto (approvato il 27/04/1971).

Licenza per esecuzione lavori edili N. **218/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione balcone e modifica scala esterna, rilasciata il 17/01/1975 con il n. 11836 di protocollo. Parere della Commissione Edilizia di cui al Verbale n. 29 del 13/01/1975 alla Variante del Progetto approvato il 21/11/1973 Prot. 10495.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **29/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di recinzione, presentata il 12/05/1981 con il n. 5699 di protocollo, rilasciata il 03/05/1983 con il n. 5699-81 di protocollo.

Parere della Commissione Edilizia verbale n. 112 del 03/06/1981. Integrazione del 18-06-81 Prot. 07361 e 09-04-83 Prot. 03560.

Concessione edilizia N. **114/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione casa civile abitazione, presentata il 18/03/1986 con il n. 03141 di protocollo, rilasciata il 18/10/1986 con il n. 3141 di protocollo.

Pratica 2774 Risposta alla comunicazione del 07/02/1986 Prot. 01476. Approvato dalla commissione edilizia del 17 aprile 1986.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **CONDONO 1423-1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada , Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno, presentata il 01/04/1986 con il n. 04528 di protocollo.

NOTE: I numeri progressivi dei condoni sono i seguenti: N. 0079421001-2: riferito alla licenza Prot. N. 10495 del 26-11-1973. N. 0079421001-1: riferimento alla licenza Prot. N. 2348 del 15-03-1957 (non presente nei documenti forniti). - - - - Non risultano documenti comprovanti che gli abusi siano stati sanati. Inoltre sarà necessario presentare integrazione alla pratica per quanto riguarda principalmente la parte di garage ed il forno (rimosso). Saranno poi da pagare i relativi importi comprensivi di interessi e oneri, ai quali detrarre le 333.000 Lire già versate.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **114a/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 23/04/1987 con il n. 14791/86 di protocollo.

Modifica al Progetto approvato in data 18/10/1986 Prot. 3141.

Concessione di eseguire attività edilizia N. **114a/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione fabbricato civile abitazione, rilasciata il 15/05/1990 con il n. 11860 di protocollo.

Rinnovo Concessione edilizia n. 114/86 del 18/10/1986 per la parte di fabbricato non ultimato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Zonizzazione: ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.).

In allegato l'estratto del PRG.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda il CONDONO n. 1423-1986 (0079421001-1 e 0079421001-2), relativo a parte del Garage al Piano 1° Sottostrada, Scale (modifiche sagoma) e parte del Forno (che è stato poi rimosso). Non risultano documenti comprovanti che gli abusi siano stati sanati. Inoltre sarà necessario presentare integrazione alla pratica per quanto riguarda principalmente la parte di garage e le scale.

Saranno poi da pagare i relativi importi comprensivi di interessi e oneri, ai quali detrarre le 333.000 Lire già versate.

Ogni valutazione finale spetterà sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, sia per quanto riguarda il Condono che per le seguenti principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le principali sono: poichè vi sono state pratiche edilizie con relative varianti, considerando che agli atti sono presenti tavole in cui si hanno difformità principalmente interne, si ritiene necessaria la redazione definitiva delle tavole con nuova suddivisione interna, finestre e quella del tetto con lucernari.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €8.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti principali difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, non si ha evidenza di richieste o concessione di certificato di abitabilità/agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Trattandosi di sottotetto catastalmente non abitabile, la richiesta di certificato è da intendersi principalmente relativo al concetto di agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €6.000,00

Note: Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le principali sono: risulta presente una piccola finestra sul lato strada, alcune canne fumarie dei camini, copertura aperta per eventuale veranda piano inferiore, parete interna nella stanza lato nord.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: € 6.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA FILIPPO TURATI 205

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a SANT'ELPIDIO A MARE Via Filippo Turati 205, della superficie commerciale di **78,02** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il sottotetto è posto al Piano Terzo di edificio residenziale sito in Via Turati, 205 a Sant'Elpidio a Mare, in prossimità di Bivio Cascinare. Dal vano scala si accede all'immobile che viene utilizzato come una mansarda se pur accatastato come sottotetto non abitabile. Dall'ingresso si entra in un disimpegno principale che permette di accedere ad un'ampia stanza (utilizzata come cucina) e ai due balconi presenti. Dal disimpegno si accede anche in un'altra zona, con altezze inferiori, costituita da due stanze ed un bagno. Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono piastrellati. Gli infissi sono principalmente in legno con serrande in pvc. I balconi hanno il parapetto di cemento con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di variabile. Altezza minima inferiore a 2,40 m..Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 120 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 169 mq, rendita 427,68 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI Piano 3
Coerenze: La Particella confina a Nord con Particelle 143, 142 e 121; ad Est con Particella 451; ad Ovest con Particella 173 e 191; a Sud con Strada Provinciale n. 26 (Via F. Turati). Il Subalterno confina con Sub 11 stesso piano; affaccio su corte Sub 9 su lati ovest-nord-est; a Sud con corte Sub9; inferiormente con Sub16.

L'intero edificio sviluppa 5 (compresa soffitta) piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1971.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica (i più importanti centri limitrofi sono FERMO e CIVITANOVA

MARCHE). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6 km

nella media 

autostrada distante 7 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha gli impianti autonomi. Quello di riscaldamento è con i termosifoni e caldaia interna. I contatori sono esterni, mentre quello dell'acqua è comune agli altri Sub. Poichè non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto	166,10	x	40 %	=	66,44
Balconi	46,33	x	25 %	=	11,58
Totale:	212,43				78,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

INDICI (coefficienti d'uso):

Sottotetto: 40% degli appartamenti;

Balcone: 25% degli appartamenti;

VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti i dati realtivi a n. 6 appartamenti posti in vendita dalle agenzie immobiliari, di cui sono stati esclusi quelli con valori estremi.

Dai dati reperiti risulta un valore medio di 978 Euro/mq.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per gli appartamenti di fascia normale:

OMI: min 900; Max 1250 Euro da cui la Media = 1075 Euro/mq;

Borsino: min 853; medio 1025; Max 1197 Euro/mq;

In cui si evince come gli attuali valori delle agenzie immobiliari si collocano tra la fascia minima e media dei valori OMI e Borsino immobiliare.

Pertanto si ritiene attendibile il valore delle agenzie immobiliari, ovvero: 978 Euro/mq.

COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo: medio (0%);
- 2) finiture interne: buono (+5%);
- 3) livello di piano: Piano Terzo senza ascensore (-20%);
- 4) impianti: non autonomo (0%);
- 5) luminosità: media (0%);

Da cui: Coefficiente di merito = $100 + 0 + 5 - 20 + 0 + 0 = 100 - 15 = 85\% = 0,85$.

VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = $978 \times 0,85 = 831,30$ €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni e degli impianti, delle varie problematiche emerse, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

830,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,02	x	830,00	=	64.756,60
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 64.756,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 64.756,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobiliare viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso. Per fare ciò, si è fatto riferimento alla Norma UNI EN 15733/2011 (che ha sostituito la UNI 10750/2005) la quale prevede che per il computo della superficie commerciale di un immobile destinato ad uso residenziale si consideri: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo

delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Sant'Elpidio a Mare.

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
	sottotetto				
A	non abitabile	78,02	0,00	64.756,60	64.756,60
				64.756,60 €	64.756,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non ha comproprietari non esecutati, per cui non si ha necessità di divisibilità della quota.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 647,57
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 20.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.109,03

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 4.410,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 698,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 39.000,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 30/05/2025

il tecnico incaricato
Ing. MARCO ROSSETTI