



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 110/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

D'ALFONSO CHIARA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - FRANCESCA ZENGARINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2020

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Laura Cognigni**

CF: CGNLRA68D51G920L

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

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2011

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Via Carini 5, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'immobile si colloca lungo Via Carini n° 5, in località Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare. La zona è periferica, residenziale e nelle vicinanze ci sono tutti i servizi necessari. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato collegati da una scala interna condominiale in marmo con ringhiera in legno. Esternamente è in parte a mattoni a faccia vista ed in parte intonacato e tinteggiato. Il portone d'ingresso condominiale è in alluminio e vetro. L'edificio è circondato da una corte comune dove si collocano i garage esterni (sub.4). Il P1 ha due appartamenti di civile abitazione con due soffitte al P2 (sub.2-3); il PT è destinato a laboratorio con al PS1 i depositi (sub.5) ed un magazzino esterno (sub.6). Oggetto di perizia l'appartamento P1 con soffitta P2 (sub.3) ed il laboratorio con magazzino PT-PS1 (sub.5).

### CORPO A (Abitazione di tipo civile foglio 25 particella 575 sub.3)

L'appartamento al P1 ha una SUL di 134,00 mq distribuiti in: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, dimpegno, n° 2 bagni, un ripostiglio, n° 2 camere da letto, n° 3 balconi di superficie complessiva 21,00 mq avente ringhiera in vetro e alluminio. La pavimentazione nella zona giorno è in monocottura, mentre nella zona notte è in parquet. Gli infissi di finestre sono in legno con avvolgibili in pvc. Gli infissi di porte interne e portone d'ingresso sono in legno.

L'attico al P2, utilizzato come taverna, è un unico locale con camino a legna avente una SUL di 38,00 mq e con solaio piano ed h interna 2,40 ml da cui si accede ad un ampio terrazzo di 32,00 mq con pavimentazione in monocottura. All'attico è collegato un locale destinato a soffitta avete il solaio spiovente con h max= 2,00 ml e hmin= 0,50 ml. La soffitta con una SUL di 22,00 è stata suddivisa in: cucina, bagno e ripostiglio. La pavimentazione dell'interno piano è in monocottura, gli infissi di finestre sono in legno con avvolgibili in pvc e gli infissi di porte sono in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1-2, ha un'altezza interna di P1=2,98 ml; P2 h=2,40 ml, sof . hmed=1,25 ml. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 575 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: Via Carini n°5, piano: P1-2, intestato a derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in viasura dei dati di superficie  
Coerenze: prospetto su Via Carini n.5, scale condominiali, prospetto su due lati su corte comune, abitazione sub.2, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1998.

**A.1** mansarda, composto da Attico con terrazzo e soffitta, sviluppa una superficie commerciale di **32,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 575 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: Via Carini n.5, piano: P2, intestato a : 1/1

Attico P2 = 38,00 mq X 50 % = 19,00 mq Terrazzo P2 = 32,00 X 25 % = 8,00 mq Soffitta P2 = 22,00 X 25 % = 5,00 mq TOTALE = 32,50 mq Il locale soffitta è stato calcolato 2,00 m X 11,00 m fino ad un'altezza interna di 1,50 ml.

**B** laboratorio industriale a SANT'ELPIDIO A MARE Via Carini 5, frazione Casette D'Ete, della



superficie commerciale di **310,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )  
 L'immobile si colloca lungo Via Carini n° 5, in località Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare. La zona è periferica, residenziale e nelle vicinanze ci sono tutti i servizi necessari. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato collegati da una scala interna condominiale in marmo con ringhiera in legno. Esternamente è in parte a mattoni a faccia vista ed in parte intonato e tinteggiato. Il portone d'ingresso condominiale è in alluminio e vetro. L'edificio è circondato da una corte comune dove si collocano i garage esterni (sub.4). Il P1 ha due appartamenti di civile abitazione con due soffitte al P2 (sub.2-3); il PT è destinato a laboratorio con al PS1 i depositi (sub.5) ed un magazzino esterno (sub.6). Oggetto di perizia l'appartamento P1 con soffitta P2 (sub.3) ed il laboratorio con magazzino PT-PS1 (sub.5).

### **CORPO B (Fabbricato per attività industriali foglio 25 particella 575 sub.5)**

Il sub 5 riguarda l'intero PT ed una parte del PS. La destinazione catastale ed edilizia è di laboratorio industriale ma è stata modificata la divisione interna ed una parte della destinazione dei locali.

- Una parte del laboratorio verso il lato sud, che consisteva in un unico locale, è stata trasformata, intorno agli anni 2011-2012, in un appartamento suddiviso in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 camera ed un bagno, attualmente abitata

o. L'appartamento si presenta con pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti in monocottura, finestre e porte in legno. Sono stati rifatti gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di riscaldamento e tutti gli scarichi. Ha una SUL di 134,00 mq con h. interna di 3,00 ml.

- L'altra metà del laboratorio al PT verso il lato nord, che consisteva in un unico locale, è stata suddivisa in due locali con una parete in cartongesso ed un montacarichi oltre alla presenza di n°4 w.c. con rispettivo antibagno. I locali del laboratorio hanno una pavimentazione in monocottura, infissi di porte d'ingresso e finestre in ferro, mentre le porte interne sono in legno. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrico-sanitario. Ha una SUL di 147,00 mq con h. interna di 3,40 ml.

- Al PS1, accessibile dalla sola scala condominiale, c'è un deposito suddiviso in due locali ed il montacarichi. Questi locali si presentano in parte intonacati in parte allo stato grezzo, con sola pavimentazione in cemento. Le finestre sono costituite da bocche di lupo in ferro. Alcune pareti presentano macchie di umidità di risalita. E' presente l'impianto di luce. Ha una SUL 134,00 mq. con h. interna di 2,30 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-PT, ha un'altezza interna di PS1: h=2,20ml; PT h=3,40ml. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 575 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Carini, piano: PS-PT, intestato a , 1/1, derivante da Frazionamento del 31/03/2000 in atti dal 31/03/2000. Frazionamento per trasferimento di diritti (n. E00543.1/2000)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B.2 deposito industriale**, composto da due locali ed un montacarichi, sviluppa una superficie commerciale di **67,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 575 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Carini n°5, piano: PS1, intestato a , , derivante da Frazionamento del 31/03/2000

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>451,48 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>99,50 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 436.465,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 436.465,82
Data della valutazione:	27/01/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In riferimento all'ISCRIZIONE presentata il 05/06/2013: Regsitro Generale n. 4086 Registro Particolare n. 622. ATTO GIUDIZIARIO del 05/05/2011 rep. n. 292/2011. Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FERMO con sede in Fermo. **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo Capitale € 31.654,28, totale €48.000,00. Immobili: **foglio 25, particella 575, sub. 3-5 Comune di Sant'Elpidio a Mare in Via Carini n°5**. Soggetti a favore: \_\_\_\_\_ 1/1. Soggetti contro:

1. Bisogno specificare quanto indicato nella

nota seguente:

L'ISCRIZIONE GARANTISCE LA SORTE PARI AD EURO 31.654,25 OLTRE INTERESSI DI MORA CONTRATTUALMENTE PREVISTI DAL 11/02/11 AL SALDO; LE SPESE DELLA PROCEDURA MONITORIA, DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA NONCHE' TUTTE LE SPESE LEGALI SOSTENUTE E DA SOSTENERE PER IL RECUPERO DEL CREDITO. RETTIFICA ALLA NOTA DI ISCRIZIONE DEL 15/06/2011 R.P. 971 R.G. 4757 COME DI SEGUITO SPECIFICATO:

A) L'UNITA' NEGOZIALE N. 1 **DEI SUB 3-5** DI CUI ALLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. 971 R.P. DEL 15/06/2011 OVVERO L'IMMOBILE N. 1 FG. 25 PART. 575 SUB 4 E L'IMMOBILE N. 4 FG. 25 PART. 575 SUB 6 RISULTANO DI PROPRIETA' IN QUOTA DEL 100%

ERRONEAMENTE INDICATO NELLA NOTA DI CUI SOPRA E PERTANTO **TALI BENI, OVVERO SUB. 4-6** VENGONO LIBERATI DAL GRAVAME PER CARENZA DI TITOLO NEI CONFRONTI

B) L'UNITA' NEGOZIALE N. 1 **DEI SUB 3-5** DI CUI ALLA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA N. 971 R.P. DEL 15/06/2011 OVVERO L'IMMOBILE N. 2 FG. 25 PART. 575 SUB 3 E L'IMMOBILE N. 3 FG. 25 PART. 575 SUB 5 RISULTANO DI PROPRIETA' IN QUOTA DEL 100% I

\_\_\_\_\_, PRO QUOTA, COME ERRONEAMENTE INDICATO NELLA NOTA DI CUI SOPRA A SEGUITO DI SUCCESSIONE CON PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO DEL \_\_\_\_\_ TRASCritto IN DATA \_\_\_\_\_ E SUCCESSIVA DIVISIONE A STRALCIO DEL \_\_\_\_\_ ; TRASCritTA IN DATA \_\_\_\_\_ PERTANTO CON TALE RETTIFICA SI ESTENDE L'IPOTECA AI SUDETTI IMMOBILI NELLA LORO INTEREZZA.

C) NULLA RISULTA VARIATO PER LE UNITA' NEGOZIALI N. 2 (BENI DI CUORA MARITTIMA) E N. 3 (BENI DI STRADA FRATTE).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/09/2010 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 640 di repertorio, iscritta il 29/09/2010 a FERMO ai nn. Reg. Gen. n. 7597. Reg. Part. n. 1809, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Pesaro (PS) 1/1 (sub.3), contro \_\_\_\_\_ 1/1 (sub.3), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 249.884,94 €

La formalità è riferita solamente a foglio 25 part. 575 sub.3

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/05/2011 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 292/2011 di repertorio, iscritta il 15/06/2011 a FERMO ai nn. Reg. Gen. n. 4757 REG. Part. n. 971, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Roma 1/1, contro \_\_\_\_\_ 1/6, \_\_\_\_\_ 1/6 e \_\_\_\_\_ 4/6, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 48.000,00 €

Importo capitale: 31.654,25 €

La formalità è riferita solamente a foglio 25, part. 575 sub. 3-4-5-6.

-ANNOTAZIONE presentata il 06/02/2001, servizio di P.I. di Fermo, Reg. Part. n. 154 Reg. Gen. n. 861. Tipo di atto 0819 restrizione dei beni. -FORMALITA' iscrizione presentata il 05/06/2013, servizio di P.I. di Fermo, Reg. Part. n. 622, Reg. Gen. n. 4086. Tipo di atto 0281 decreto ingiuntivo.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/05/2011 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 292/2011 di repertorio, iscritta il 05/06/2013 a Fermo ai nn. Reg. Gen. n. 4086 Reg. Part. n. 622, a favore di \_\_\_\_\_ con sede a Roma 1/1, contro \_\_\_\_\_ 1/1, derivante da DECRETO INGIUTIVO.

Importo ipoteca: 48.000,00.

Importo capitale: 31.654,25 €

La formalità è riferita solamente a foglio 25 particella 575 sub. 3-5.

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame dell'iscrizioni ipotecarie, degli atti di successione e di compravendita, si evince che l'immobile sito in Sant'Elpidio a Mare in Via Carini n° 5, distinto al catasto fabbricati al foglio 25 particella 575 sub.4-6 risultano di proprietà in quota del **100%**

\_\_\_\_\_, pertanto dovrebbero risultare esclusi dall'esecuzione immobiliare come è sttao rettificato con nota di iscrizione del 05/06/2013 R.G. n. 4086, R.P. n. 622 ed E.I. n. 195/2013.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



per la quota di 1/1, in forza di Atto di successione (dal 01/07/2008), con atto stipulato il 21/10/2008 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 47/328/8 di repertorio, trascritto il 10/11/2008 a Fermo ai nn. Reg. Gen. n. 70730, Reg. Part. n. 6771.

Il titolo è riferito solamente a foglio 25 part. 575 sub.3.

Il sig. \_\_\_\_\_ e con il testamento e l'atto di denuncia di successione (del 21/10/2008 atto del Notaio Enrico Damiani e trascritto a Fermo il 10/11/2008 al Reg. Gen. n. 10730 e Reg. Part. n. 6771) cede l'immobile distinto al foglio 25 part. 575 sub. 3 \_\_\_\_\_ .

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/12/2008), con atto stipulato il 16/12/2008 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. 22515/8234 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Fermo ai nn. Reg. Gen. 12214; Reg. Part. 7627.

Il titolo è riferito solamente a Immobili foglio 25 part. 575 sub. 4-6

per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 16/12/2008), con atto stipulato il 16/12/2008 a firma di Notaio Enrico Damiani ai nn. 22515 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Fermo ai nn. Reg. Gen. n. 12213; Reg. Part. n. 7626.

Il titolo è riferito solamente a Immobili: foglio 25 part. 575 sub. 5.

Atto intervenuto tra

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 11/12/1970 fino al 19/09/1997), con atto stipulato il 11/12/1970 a firma di Dr. G. Carrioli, trascritto il 20/01/1971 a Fermo ai nn. Reg. Gen. n. 447; Reg. Part. n. 357.

Il titolo è riferito solamente a Area di 1.200,00 mq distinta al foglio 25 particella 568.

Con l'atto di compravendita \_\_\_\_\_ .

per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 08/01/1971 fino al 19/09/1997), con atto stipulato il 08/01/1971 a firma di Dr. G. Carrioli, trascritto il 04/02/1971 a Fermo ai nn. Reg. Gen. n. 847; Reg. Part. n. 644.

Il titolo è riferito solamente a Frustolo di terreno di 516 mq distinti al foglio 25 particella 575..

Con l'atto di compravendita \_\_\_\_\_ vende frusto di terreno ai \_\_\_\_\_

per la quota di 1/2, in forza di Atto di permuta (dal 19/09/1997 fino al 09/10/1998), con atto stipulato il 19/09/1997 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 16960 di repertorio, trascritto il 26/09/1997 a Fermo ai nn. Reg. Gen. n. 5276; Reg. Part. n. 3729.

Il titolo è riferito solamente a Immobili: foglio 25 part. 575 sub. 1-3 .

Con l'atto di Permuta \_\_\_\_\_ cede \_\_\_\_\_ , unità immobiliari sub.1-3.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 09/10/1998 fino al 01/07/2008), con atto stipulato il 09/10/1998 a firma di Notaio Albino Farina ai nn. 23213 di repertorio, trascritto il 15/10/1998 a Fermo ai nn. Reg. gen. n. 6428; Reg. Part. n. 4502.

Il titolo è riferito solamente a Immobile: foglio 25 particella 575 sub. 3.

Con l'atto di divisione \_\_\_\_\_ cede \_\_\_\_\_ l'immobile già titolari ognuno di 1/2.

per la quota di 1/4, in forza di Atto di compravendita (dal 09/10/1998 fino al 01/07/2008), con atto stipulato il 09/10/1998 a firma di Dr. Albino Farina ai nn. 23213 di repertorio, trascritto il 15/10/1998 a Fermo ai nn. Reg. Gen. n. 6429; Reg. Part. n. 4503.

Il titolo è riferito solamente a Immobili, foglio 25 particella 575 sub. 4-5-6.

Con l'atto di compravendita \_\_\_\_\_ vende \_\_\_\_\_ l'immobile distinti al foglio 25 particella 575 sub.4-5-6

per la quota di 1/2, in forza di Testamento (dal 01/07/2008 fino al 16/12/2008), con atto stipulato il 22/07/2008 a firma di Dr. Enrico Damiani ai nn. 21819 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a Fermo ai nn. Reg. Gen. n. 8082; Reg. Part. n. 5004.

Il titolo è riferito solamente a Immobili: foglio 25, part. 575 sub. 4-5-6.



muore il 01/07/2008 e con il testamento e l'atto di denuncia di successione (del 21/10/2008 atto del Notaio Enrico Damiani e trascritto a Fermo il 10/11/2008 al Reg. Gen. n. 10730 e Reg. Part. n. 6771) cede l'immobile distinto al foglio 25 part. 575 sub. 4-5-6

per la quota di 1/2, in forza di Atto di divisione (dal 16/12/2008 fino al 16/12/2008), con atto stipulato il 16/12/2008 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. 22515/8234 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Fermo ai nn. Reg. Gen. n. 12213; Reg. Part. n. 7626. Il titolo è riferito solamente a Immobile foglio 25 part. 575 sub.4-6

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'inizio della costruzione dell'immobile probabilmente è avvenuta in epoca antecedente il 1° settembre 1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. prot. 5275; part. 2079**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Ampliamento laboratorio e casa di civile abitazione, presentata il 26/06/1970, rilasciata il 13/07/1970, agibilità del 14/02/1973. Il titolo è riferito solamente a All'intero edificio..

A condizione che la distanza dai confini interni e laterali siano pari all'altezza del fabbricato. Inoltre dovranno essere previste le opere di urbanizzazione: fognatura, acquedotto, n.3 punti luce su palo Dalmine a ml 30 l'uno dall'altro, su richiesta dell'Amministratore Comunale.

Licenza di costruzione in variante **N. 3136**, intestata a \_\_\_\_\_ ed altri, per lavori di Costruzione scantinato e variazioni prospetti, presentata il 23/04/1971, rilasciata il 26/04/1971, agibilità del 14/02/1973.

Il titolo è riferito solamente a All'intero edificio.

Favorevole alle condizioni della precedente licenza edilizia.

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 584 **N. 10/79**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione scala esterna e modifica prospetti, presentata il 06/02/1979, rilasciata il 01/03/1979. La scala esterna non è stata mai realizzata ne accatastata.

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. prot. n. 7821/88 prat. n. 91/89**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di

Costruzione tetto per copertura attico, rilasciata il 04/07/1989.

I lavori dovranno iniziare entro il 03/07/1980 e dovranno terminare entro il 03/07/1992.

Sanatoria di opere edilizie abusive prot. n. 8697 n° registro 1764 **N. 167/96**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Realizzazione garage, rilasciata il 23/08/1996.

Il titolo è riferito solamente a Solamente al garage (sub.4)

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica prot. n. 2211 **N. 22/98**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Demolizione e ricostruzione porzione di fabbricato, presentata il 03/04/1998, rilasciata il 20/04/1998

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A),

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -Il sub.3, abit. P1 e mansarda P2, presenta le seguenti difformità: al P1 la cameretta è stata trasformata in bagno e rip. ed il divisorio tra la cucina e zona pranzo è stato demolito e spostata la posizione della porta; nella mansarda del P2, un locale, è stato suddiviso in cucina, bagno, rip. e la parete vetrata della taverna in parte è stata murata. Sono state ricavati anche due lucernari. Il terrazzo P2 sub.3 non è diviso dal terrazzo lato sud. -il sub. 5, metà del laboratorio PT (lato nord) è stato suddiviso in due locali ed un montacarichi. Inoltre i bagni sono corrispondenti alla plan. catastale, ma non alla Conc. Edil. del 1998, part. n. 22, hanno la stessa sup. e volume, ma hanno diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche. Nell'altra metà (lato sud) è stato ricavato un appartamento con diversa destinazione d'uso, modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna da un unico locale è stato ricavato un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno n° 2 camera ed un bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -SCIA per modifiche interne e prospettiche - Frazionamento sub. 5 e cambio destinazione d'uso di metà laboratorio a civile abitazione

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

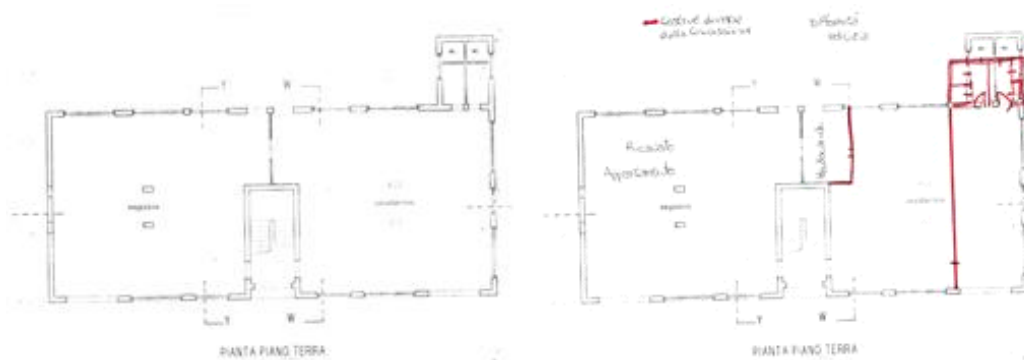
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCIA e conc. in sanatoria; frazionamento del sub. 5 e cambio destinazione d'uso da metà laboratorio a civile abitazione: €2.000,00
- Oneri di costruzione, urbanizzazione e sanzioni: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub.3-5





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -Il sub.3, abit. P1 e mansarda P2, presenta le seguenti difformità: al P1 la cameretta è stata trasformata in bagno e rip. Nella mansarda del P2, il secondo locale è stato suddiviso in cucina, bagno, rip. e sono stati ricavati due lucernari; nel primo locale nella parete est è stata ridotta la sup. finestrata. Inoltre le altezze del P2 non corrispondono con lo stato di fatto. -il sub. 5, metà del laboratorio PT (lato nord) è stato suddiviso in due locali ed un montacarichi, mentre nell'altra metà (lato sud) è stato ricavato un appartamento con diversa destinazione d'uso, modifiche prospettiche e diversa distribuzione interna da un unico locale è stato ricavato un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno n° 2 camera ed un bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Nuovo accatastamento sub.3 - Nuovo accatastamento sub. 5 che dovrà essere frazionato in due sub. Una parte rimane laboratorio con diversa distribuzione interna, mentre l'altra parte diventerà appartamento.

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

Costi di regolarizzazione:

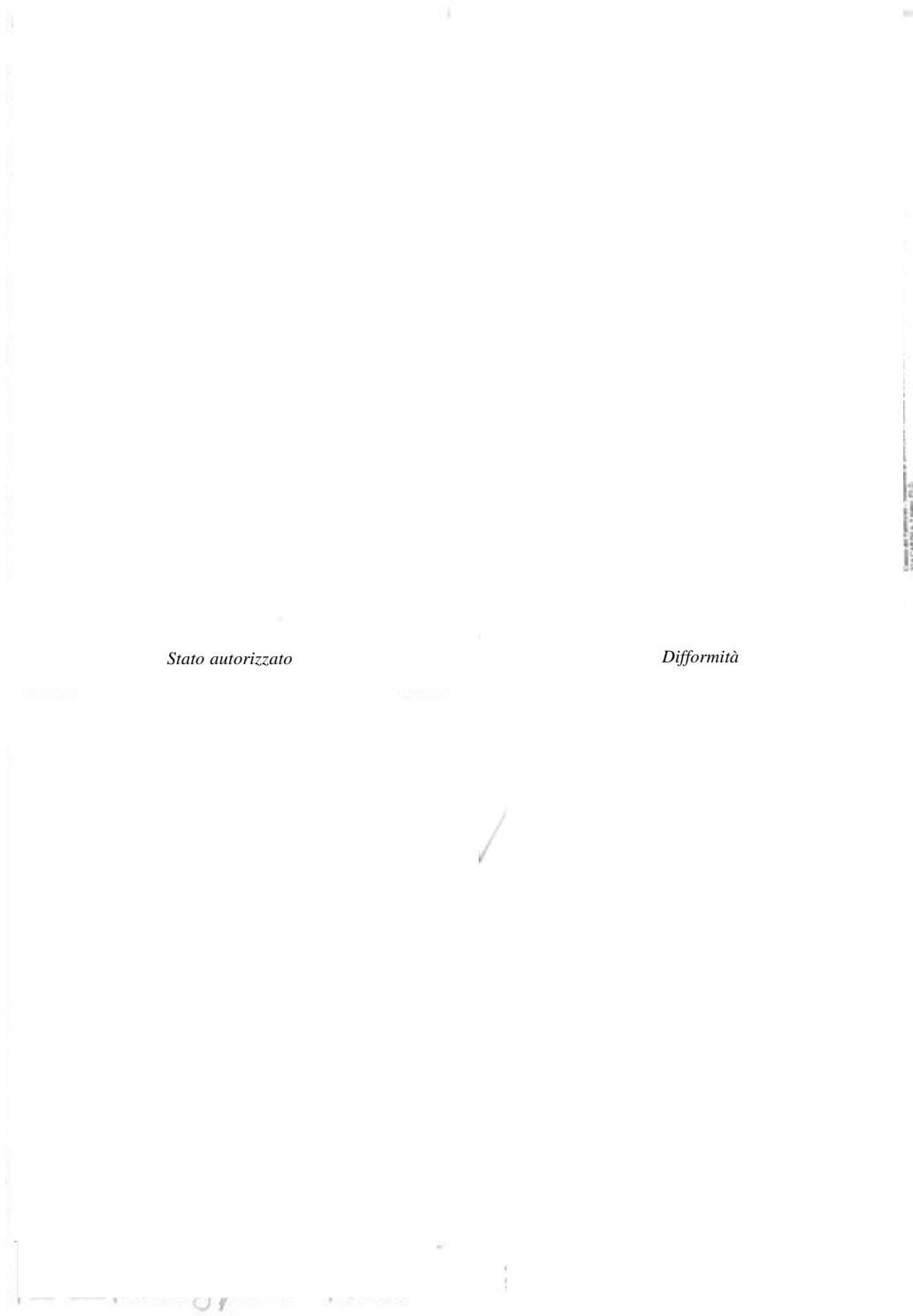
- Nuovo accatastamento sub.3: €300,00
- Nuovo accatastamento sub.5: €600,00
- Nuovo Docfa ed elaborato planimetrico dell'intero edificio: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub.3-5.

Sub.5: intorno agli anni 2011-2012 nella metà del laboratorio PT è stato ricavato un appartamento mai regolarizzato dal punto di vista catastale ed edilizio. Attualmente abitato





*Stato autorizzato*

*Difformità*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA CARINI 5, FRAZIONE CASSETTE D'ETE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Carini 5, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **141,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

L'immobile si colloca lungo Via Carini n° 5, in località Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare. La zona è periferica, residenziale e nelle vicinanze ci sono tutti i servizi necessari. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato collegati da una scala interna condominiale in marmo con ringhiera in legno. Esternamente è in parte a mattoni a faccia vista ed in parte intonacato e tinteggiato. Il portone d'ingresso condominiale è in alluminio e vetro. L'edificio è circondato da una corte comune dove si collocano i garage esterni (sub.4). Il P1 ha due appartamenti di civile abitazione con due soffitte al P2 (sub.2-3); il PT è destinato a laboratorio con al PS1 i depositi (sub.5) ed un magazzino esterno (sub.6). Oggetto di perizia l'appartamento P1 con soffitta P2 (sub.3) ed il laboratorio con magazzino PT-PS1 (sub.5).

**CORPO A (Abitazione di tipo civile foglio 25 particella 575 sub.3)**

L'appartamento al P1 ha una SUL di 134,00 mq distribuiti in: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, dimpegno, n° 2 bagni, un ripostiglio, n° 2 camere da letto, n° 3 balconi di superficie complessiva 21,00 mq avente ringhiera in vetro e alluminio. La pavimentazione nella zona giorno è in monocottura, mentre nella zona notte è in parquet. Gli infissi di finestre sono in legno con avvolgibili in pvc. Gli infissi di porte interne e portone d'ingresso sono in legno.

L'attico al P2, utilizzato come taverna, è un unico locale con camino a legna avente una SUL di 38,00 mq e con solaio piano ed h interna 2,40 ml da cui si accede ad un ampio terrazzo di 32,00 mq con pavimentazione in monocottura. All'attico è collegato un locale destinato a soffitta avete il solaio spiovente con h max= 2,00 ml e hmin= 0,50 ml. La soffitta con una SUL di 22,00 è stata suddivisa in: cucina, bagno e ripostiglio. La pavimentazione dell'interno piano è in monocottura, gli infissi di finestre sono in legno con avvolgibili in pvc e gli infissi di porte sono in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1-2, ha un'altezza interna di P1=2,98 ml; P2 h=2,40 ml, sof . hmed=1,25 ml. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 575 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: Via Carini n°5, piano: P1-2, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Variazione del 09/11/2015-Inserimento in viasura dei dati di superficie  
Coerenze: prospetto su Via Carini n.5, scale condominiali, prospetto su due lati su corte comune, abitazione sub.2, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1998.

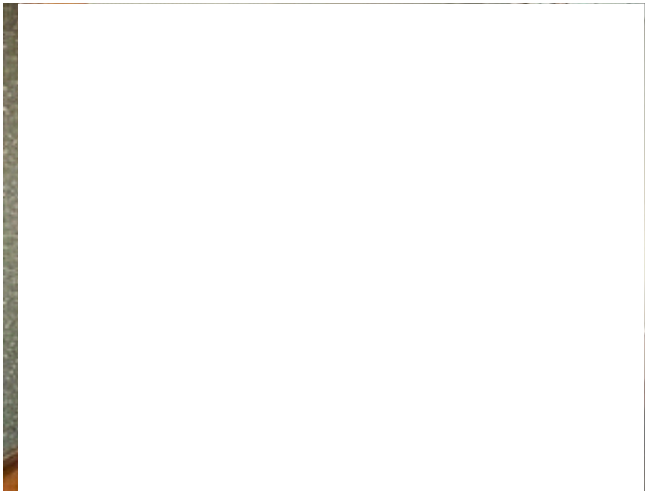


Ingresso P1

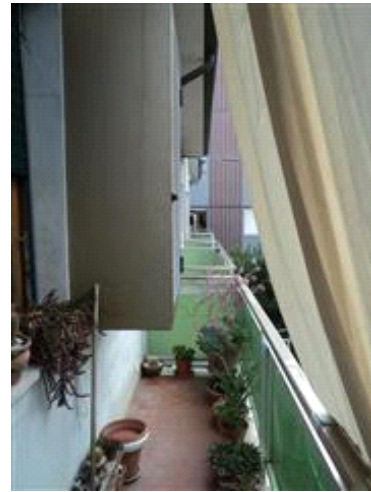


Soggiorno

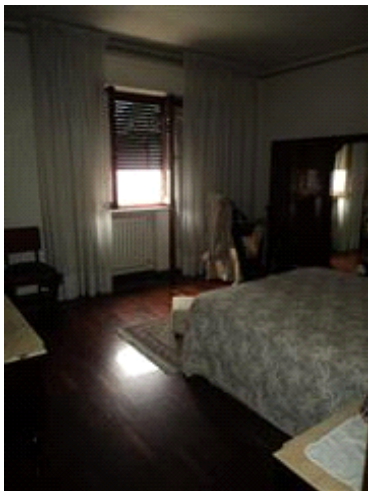




*Cucina-pranzo*



*Balconi*



*Camera*



*Camera*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* serrandine realizzati in pvc nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* Porte e finestre realizzati in legno mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in Tegole. E' stato ristrutturato circa 18-20 anni fa. nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in in parte con mattoni a faccia vista ed in parte intonacate e tinteggiate nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in monocottura nella zona giorno e parquet nella zona notte nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* realizzato in legno e alluminio nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale:* con rivestimento in in marmo al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico:* . Risalente agli anni '70 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*gas:* con alimentazione a metano. Caldaia autonoma, risalente agli anni '70 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* . Risalente agli anni '70 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in Ringhiere in alluminio e vetro; il pavimento in klinker al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*copertura:* costruita in solaio in latero cemento nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*solai*: latero cemento

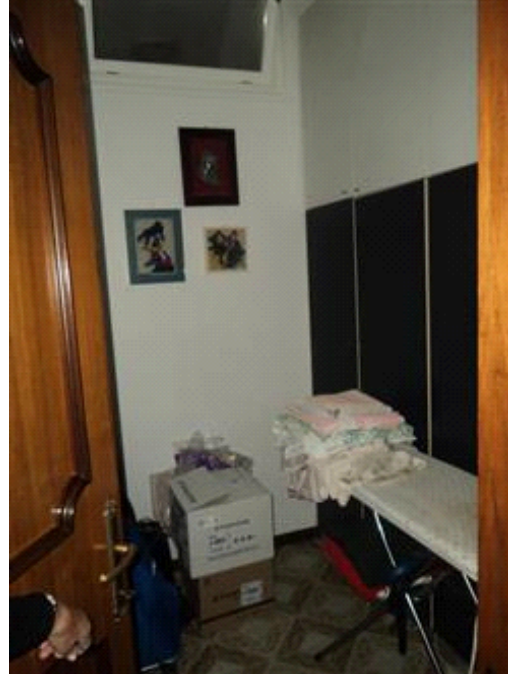
nella media 

*strutture verticali*: costruite in pilastri e travi in cemento armato

nella media 



Bagno



Ripostiglio



Bagno

Scala condominiale

CONSISTENZA:

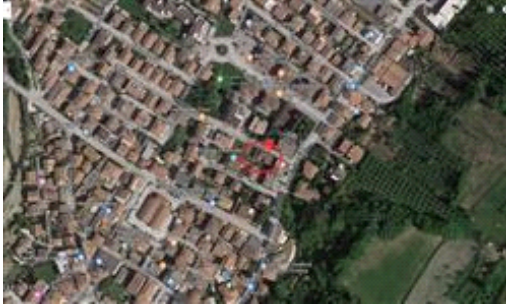
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P1	134,00	x	100 %	=	134,00



Balconi P1	21,00	x	33,34 %	=	7,00
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>141,00</b>



#### ACCESSORI:

**mansarda**, composto da Attico con terrazzo e soffitta, sviluppa una superficie commerciale di **32,50** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 575 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 298,77 Euro, indirizzo catastale: Via Carini n.5, piano: P2, intestato a 1/1

Attico P2 = 38,00 mq X 50 % = 19,00 mq Terrazzo P2 = 32,00 X 25 % = 8,00 mq Soffitta P2 = 22,00 X 25 % = 5,00 mq TOTALE = 32,50 mq Il locale soffitta è stato calcolato 2,00 m X 11,00 m fino ad un'altezza interna di 1,50 ml.





*Attico*



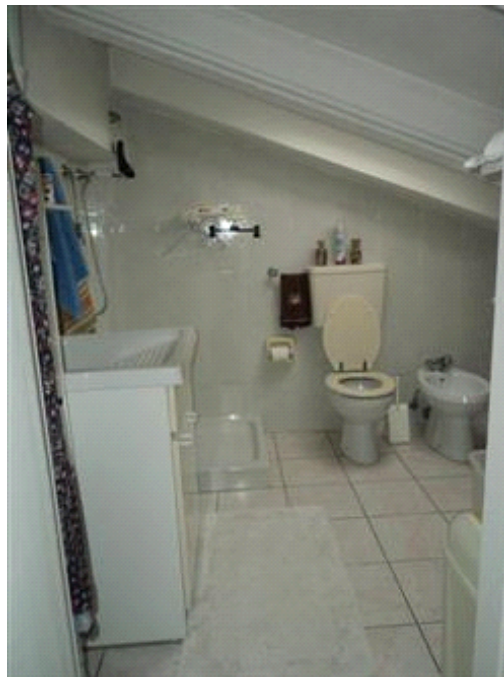
*Cucina della soffitta*



*Terrazzo*



*Soffitta*



*Bagno della soffitta*



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 28/05/2019  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Strada Santa Caterina  
Superfici principali e secondarie: 127  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 118.000,00 pari a 929,13 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 112.100,00 pari a 882,68 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 28/06/2019  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Umberto Terracini  
Superfici principali e secondarie: 206  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 922,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 180.500,00 pari a 876,21 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi-Agenzia entrate (20/09/2018)  
Domanda: Valore di mercato, abitazioni civili, destinazione: residenziale, zona: suburbana/Casette d'Ete-Cascinare e dintorni  
Valore minimo: 860,00  
Valore massimo: 1.150,00  
Borsino immobiliare (28/06/2019)  
Domanda: Valore di mercato, abitazioni civili, destinazione: residenziale, zona: Casette D'ete-Cascinare e Dintorni  
Valore minimo: 814,00  
Valore massimo: 1.124,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento P1: 134,00 mq X 900,00 €/mq = 120.600,00 €



Balconi P1 :	21,00 mq X 300,00 €/mq =	6.300,00 €
Attico P2 :	38,00 mq X 450,00 €/mq =	17.100,00 €
Soffitta P2:	22, 00 mq X 225,00 €/mq =	4.950,00 €
Terrazzo P2 :	32,00 mq X 225,00 €/mq =	<u>7.200,00 €</u>
<b>TOTALE =</b>		<b>156.150,00 €</b>

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	112.100,00	180.500,00
Consistenza	173,50	127,00	206,00
Data [mesi]	0	8,00	7,00
Prezzo unitario	-	929,13	922,33
Appartamento P1 con balconi e mansarda al P2 con terrazzo	6,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,08	93,42	150,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	876,21	876,21
Appartamento P1 con balconi e mansarda al P2 con terrazzo		900,00	900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	112.100,00	180.500,00
Data [mesi]	747,33	1.052,92
Prezzo unitario	40.745,16	-28.475,72
Appartamento P1 con balconi e mansarda al P2 con terrazzo	3.600,00	3.600,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>157.192,49</b>	<b>156.677,20</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **156.934,85**

Divergenza: 0,33% < %

Confrontati atti notarili ed offerte sul mercato immobiliare di unità immobiliari simili nello stesso Comune, preso atto delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, considerate le caratteristiche qualitative del bene, la posizione, la manutenzione e le condizioni statiche si ritiene congruo adottare il valore unitario di 900,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	141,00	x	904,52	=	<b>127.538,07</b>
Valore superficie accessori:	32,50	x	904,52	=	<b>29.396,78</b>
					<b>156.934,85</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 156.934,85****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 156.934,85**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA CARINI 5, FRAZIONE CASSETTE D'ETE

**LABORATORIO INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio industriale** a SANT'ELPIDIO A MARE Via Carini 5, frazione Casette D'Ete, della superficie commerciale di **310,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )  
L'immobile si colloca lungo Via Carini n° 5, in località Casette D'Ete del Comune di Sant'Elpidio a Mare. La zona è periferica, residenziale e nelle vicinanze ci sono tutti i servizi necessari. Il fabbricato è composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato collegati da una scala interna condominiale in marmo con ringhiera in legno. Esternamente è in parte a mattoni a faccia vista ed in parte intonato e tinteggiato. Il portone d'ingresso condominiale è in alluminio e vetro. L'edificio è circondato da una corte comune dove si collocano i garage esterni (sub.4). Il P1 ha due appartamenti di civile abitazione con due soffitte al P2 (sub.2-3); il PT è destinato a laboratorio con al PS1 i depositi (sub.5) ed un magazzino esterno (sub.6). Oggetto di perizia l'appartamento P1 con soffitta P2 (sub.3) ed il laboratorio con magazzino PT-PS1 (sub.5).

**CORPO B (Fabbricato per attività industriali foglio 25 particella 575 sub.5)**

Il sub 5 riguarda l'intero PT ed una parte del PS. La destinazione catastale ed edilizia è di laboratorio industriale ma è stata modificata la divisione interna ed una parte della destinazione dei locali.

- Una parte del laboratorio verso il lato sud, che consisteva in un unico locale, è stata trasformata, intorno agli anni 2011-2012, in un appartamento suddiviso in ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, n° 2 camera ed un bagno, attualmente abitata

. L'appartamento si presenta con pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti in monocottura, finestre e porte in legno. Sono stati rifatti gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di riscaldamento e tutti gli scarichi. Ha una SUL di 134,00 mq con h. interna di 3,00 ml.

- L'altra metà del laboratorio al PT verso il lato nord, che consisteva in un unico locale, è stata suddivisa in due locali con una parete in cartongesso ed un montacarichi oltre alla presenza di n°4 w.c. con rispettivo antibagno. I locali del laboratorio hanno una pavimentazione in monocottura, infissi di porte d'ingresso e finestre in ferro, mentre le porte interne sono in legno. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrico-sanitario. Ha una SUL di 147,00 mq con h. interna di 3,40 ml.

- Al PS1, accessibile dalla sola scala condominiale, c'è un deposito suddiviso in due locali ed il montacarichi. Questi locali si presentano in parte intonacati in parte allo stato grezzo, con sola pavimentazione in cemento. Le finestre sono costituite da bocche di lupo in ferro. Alcune pareti presentano macchie di umidità di risalita. E' presente l'impianto di luce. Ha una SUL 134,00 mq. con h. interna di 2,30 ml.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-PT, ha un'altezza interna di PS1: h=2,20ml; PT h=3,40ml. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 575 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Carini, piano: PS-PT, intestato a : 1/1, derivante da Frazionamento del 31/03/2000 in atti dal 31/03/2000. Frazionamento per trasferimento di diritti (n. E00543.1/2000)



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*Portone d'ingresso*



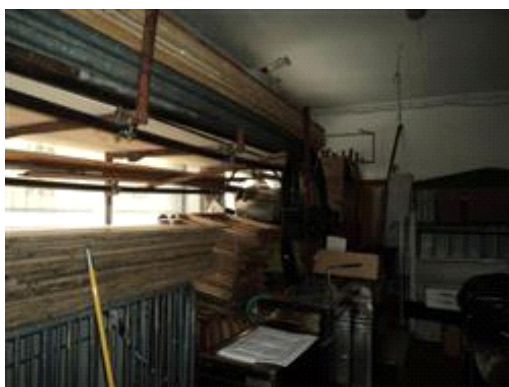
*Laboratorio industriale*



*Bagno*



*Laboratorio industriale*



*Laboratorio industriale*



*Laboratorio industriale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Civitanova Marche e Porto Sant'Elpidio).



Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





*Cantina PSI*



*Ingresso-soggiorno dell'app. PT*



*Cucina*



*Camera*





Bagno



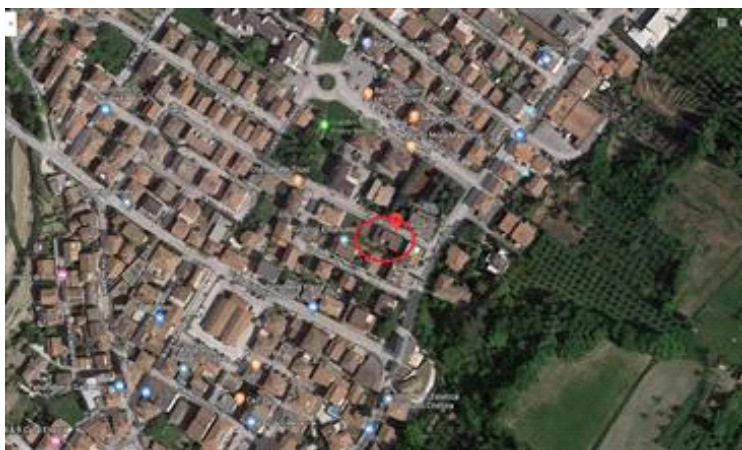
Camera

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato per attività industriali	147,00	x	100 %	=	147,00
Appartamento PT	134,00	x	122 %	=	163,48
<b>Totale:</b>	<b>281,00</b>				<b>310,48</b>



**ACCESSORI:**

**deposito industriale**, composto da due locali ed un montacarichi, sviluppa una superficie commerciale di **67,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 575 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Carini n°5, piano: PS1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Frazionamento del 31/03/2000



*Primo locale*

*Secondo locale*





Primo locale



Montacarichi



Primo locale



Primo locale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/07/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII n° 85

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 42.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %



Prezzo: 37.800,00 pari a 741,18 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/07/2019

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Locale

Indirizzo: Via Palestro

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 854,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 121.500,00 pari a 768,99 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi-Agenzia Entrate (04/07/2019)

Domanda: Valore di mercato: laboratorio, destinazione: residenziale, zona: suburbana/Casette D'Ete-Cascinare e Dintorni

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 780,00

Borsino immobiliare

Domanda: Valore di mercato: laboratorio, destinazione: residenziale, zona: suburbana/Casette D'Ete-Cascinare e Dintorni

Valore minimo: 581,00

Valore massimo: 713,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Laboratorio industriale PT : 147,00 mq X 740,00 €/mq = 108.780,00 €

Abitazione PT : 134,00 mq X 900,00 €/mq = 120.600,00 €

Cantina PS1 : 134,00 mq X 370,00 €/mq = 46.580,00 €

**TOTALE: 278.960,00 €**

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	37.800,00	121.500,00
Consistenza	377,48	51,00	158,00
Data [mesi]	0	7,00	7,00
Prezzo unitario	-	823,53	854,43
Laboratorio PT con deposito PS1	6,00	10,00	5,00
Appartamento PT	6,00	0,00	0,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------------------	---------------	---------------



Data [mesi]	0,08	31,50	101,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	741,18	741,18
Laboratorio PT con deposito PS1		740,00	740,00
Appartamento PT		900,00	900,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	37.800,00	121.500,00
Data [mesi]	220,50	708,75
Prezzo unitario	241.979,29	162.673,41
Laboratorio PT con deposito PS1	-2.960,00	740,00
Appartamento PT	5.400,00	5.400,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>282.439,79</b>	<b>291.022,16</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **286.730,98**

Divergenza: 2,95% < %

Confrontati atti notarili ed offerte sul mercato immobiliare di unità immobiliari simili nello stesso Comune, preso atto delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, considerate le caratteristiche qualitative del bene, la posizione, la manutenzione e le condizioni statiche si ritiene congruo adottare il valore unitario di 740,00 €/mq.

Il valore unitario dell'appartamento PT è di 900,00 €/mq poichè è stato recentemente realizzato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	310,48	x	759,59	=	<b>235.838,28</b>
Valore superficie accessori:	67,00	x	759,59	=	<b>50.892,70</b>
					<b>286.730,98</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 286.730,98**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 286.730,98**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, agenzie: Siti immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Geopoi-Agenzia Entrate; Borsino Immobiliare

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	141,00	32,50	156.934,85	156.934,85
B	laboratorio industriale	310,48	67,00	286.730,98	286.730,98
				<b>443.665,82 €</b>	<b>443.665,82 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 436.465,82**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 436.465,82**

