



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Palmisano Milena

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MATTEO TOMASSINI

CF: TMSMTT74R30D542L

con studio in FERMO (AP) VIA NAZIONALE 197

telefono: 3282048400

email: geom.tomassini.matteo@gmail.com

PEC: matteo.tomassini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Elpidiense 2875, della superficie commerciale di **131,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in una villetta con destinazione residenziale che si sviluppa su due livelli di cui uno fuori terra.

Il piano terra con destinazione residenziale è composto da un locale soggiorno, una camera, un bagno e un ripostiglio.

Il piano interrato è suddiviso in due locali allo stato grezzo, destinati uno a garage e l'altro a magazzino.

I due livelli sono collegati tra loro da un ascensore interno oltre che da una scala (allo stato grezzo) che collega il piano interrato alla corte del piano terra e da una rampa posta ad ovest del fabbricato, che permette l'accesso anche carrabile.

Il fabbricato presenta una corte che sulla carta ha una forma a L (vedi elaborato planimetrico), che è identificata al catasto con il subalterno 27 (B.C.N.C. ai sub.28-29). Sul posto la corte non è chiaramente identificata infatti essa si confonde con le corti identificate con i sub. 22-24-17 non oggetto di procedura.

L'accesso alla corte e quindi al fabbricato è permesso da una strada bianca, che dalla strada comunale posta a valle del compendio immobiliare, si sviluppa all'interno delle aree identificate con i subalterni 22-17-24 e parte del sub.27.

Sull'atto di donazione (richiesto alla conservatoria in copia) è riportato che a favore anche dell'immobile sub.23 (oggi sub.27-28-29) è costituita una servitù di passaggio che attraversa il sub.22; Inoltre, i suddetti sub hanno i diritti sulla corte comune identificata con il sub.17.

Sul posto in realtà la strada occupa impropriamente come detto anche parte del sub.24 e del sub.27.

L'accesso pedonale all'abitazione al piano terra può avvenire lungo il perimetro sud est del sub27 passando affianco alla rampa.

Non è possibile avvicinarsi con un veicolo all'ingresso dell'abitazione in quanto non vi sarebbe lo spazio materiale visto che la corte del sub.24 è esclusiva di altra proprietà e non condominiale.

L'edificio ha una struttura in c.a. con solaio di interpiano in laterocemento e solaio di copertura costituito da capriate, travi e tavole in legno. Perimetralmente è tamponato con parete a cassavolta in laterizio con interposto isolante da cm5 in lana di roccia (dati ricavati dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia) intonacato sia all'interno che all'esterno.

Internamente le pareti sono realizzate in laterizio intonacato, e tutte le pareti sono tinteggiate al civile.

Il pavimento e il rivestimento sono in ceramica.

L'unità immobiliare presenta i seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia, funzionante e dichiarato conforme con dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta realizzatrice (allegata alla richiesta di agibilità);
- impianto termico costituito da generatore costituito da caldaia a GPL posta sulla facciata Nord dell'edificio e radiatori in ghisa. L'impianto è stato dichiarato conforme con dichiarazione di conformità dell'installatore (allegata alla richiesta di agibilità);

- impianto ascensore, che al momento del sopralluogo risultava non funzionante. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto.

Le altezze interne del piano terra (misurate all'intradosso delle tavole), considerata la copertura a vista inclinata, variano a seconda delle stanze: nel bagno e nel ripostiglio vanno da 2,00m a 2,90m (nel ripostiglio) e 3.10m. nel bagno, nella camera e nel soggiorno abbiamo un'altezza laterale di circa 4,00m a 4,60m.

Il locale al piano interrato si presenta allo stato grezzo, tra il garage e il magazzino è presente, oltre al vano ascensore, dei divisori in laterizio non intonacati. Manca il massetto e tutti gli intonaci sulle pareti. Sono presenti delle porte in legno che permettono l'accesso dal garage al magazzino e dal magazzino alla scala esterna grezza.

L'apertura di accesso dalla rampa non presenta alcun infisso, mentre le aperture che danno sulle bocche di lupo presentano degli infissi posticci in legno.

L'altezza del locale al grezzo è di circa 2.92m.

In questo piano è presente l'impianto elettrico, in parte funzionante, ma da completare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 22 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Strada Elpidiense n.2875, piano: S1-T

L'immobile oltre la corte confina con: F.39 part.22 sub 22-24-14-12-19, part.299, part.231

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 22 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 117,13 Euro, indirizzo catastale: Strada Elpidiense n.2875, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,39 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.224,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.000,00
Data della valutazione:	01/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ricerca presso la conservatoria dei RR.II. tramite il portale Sister confrontata con la relazione

notarile depositata in atti, sono emerse le formalità e gravami riportati sotto.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 11/09/2007 a Fermo ai nn. R.G.n.97/04 R.P.n.2298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 320.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione.

Annotazione n. 1731 del 23/10/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 15/01/2009 a Fermo ai nn. R.G.n.313 R.P.n.51, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione.

Annotazione n. 1732 del 23/10/2009 (EROGAZIONE A SALDO)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 10/09/2021 a Fermo ai nn. R.G.n.7581 R.P.n.5913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari dividono una piccola corte indicata con il sub 17 con altri proprietari oltre alla strada di accesso.

Questi comportano l'onere negli anni della manutenzione ordinaria. Ad oggi non si è a conoscenza di interventi in tal senso

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Una volta letta la relazione Notarile allegata alla procedura, ho effettuato una ricerca alla Conservatoria dei RR.II. attraverso il portale Sister.

Inoltre per verificare la presenza di eventuali servitù di passaggio in favore delle unità oggetto di pignoramento ho richiesto copia del rogito di donazione con il quale l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile interessato.

Dalla lettura del rogito è emerso che gli immobili donati erano gravati anche da due servitù (di cui ho potuto reperire le note di trascrizioni che vengono allegate) una servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo trascritta il 10/08/1971 al R.P. n.3145 e la seconda servitù trascritta il 21/02/1994 al R.P. n.770 riguardante le particelle 126 e 128 del foglio 39.

Per quanto riguarda l'accesso alle unità oggetto di esecuzione dalla lettura del rogito di donazione emerge che era volontà del donante costituire una servitù di passaggio che grava sull'area urbana identificata con il subalterno 22 (strada esistente sul posto che permette l'accesso alle varie proprietà dalla strada Elpidiense) a favore delle unità identificate con il sub 6, sub 23 (oggi 27-28-29) e sub 24. Questa servitù se pur riportata in atto non trova riscontro tra le trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 11/07/2007), trascritto il 08/08/2007 a Fermo ai nn. R.G.n.8938 R.P.n.5159

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Ciascuno per i propri diritti, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1971 fino al 11/02/1994), con atto stipulato il 16/07/1971 a firma di Notaio Mario Danielli, trascritto il 10/08/1971 a Fermo ai nn. R.P. n.3143 R.G. n.4397.

Il titolo è riferito solamente a Appezamento di terreno con casa colonica fg.39 particelle 22-21d-52c. L'immobile è stato trasferito con servitù di cui atto Mario Danielli del 19/02/1968 e 29/07/1968

*** DATO OSCURATO *** per la quota di ciascuno per i propri diritti, in forza di atto di divisione (dal 11/02/1994 fino al 11/07/2007), trascritto il 21/02/1994 a Fermo ai nn. R.G n.1034 R.P.n.770

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 DI USUFRUTTO, in forza di atto di rinuncia usufrutto (dal 11/07/2007 fino al 11/07/2007), trascritto il 08/08/2007 a Fermo ai nn. R.G n.8936 R.P.n.5157

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso atti presso il comune di Sant'Elpidio a Mare e successivo sopralluogo in ufficio per visionare le varie pratiche mi è stata inviata la documentazione relativa alle pratica dell'edificio interessato e dal loro esame ho appreso che l'edificio così come presente sul posto è stato realizzato a seguito di rilascio di PdC 170/06 del 06/12/2006, e che successivamente è stata presentata una variante ed è stato rilasciato il PdC 170-a/09 del 26/03/2009.

In data 31/07/2009 prot.18264 è stata presentata richiesta di agibilità, nella quale trova allegata una dichiarazione del proprietario dove dichiara che i lavori erano ultimati (intendendo

complessivamente) in data 24/07/2009, anche se il locale interrato risulta ancora allo stato grezzo, senza divisori interni, tranne quello che divide il primo locale dal secondo, con quest'ultimo tra l'altro difforme allo stato di progetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PdC n.170/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione di esidicio condonato, rilasciata il 06/12/2006

Permesso di Costruire **N. PdC n.170-a/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante perm. 170/06 ristrutturazione con cambio di destinazione di accessorio, rilasciata il 26/03/2009, agibilità del 31/07/2009 con il n. prot.18264 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia-catastale

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 2007 a seguito di rilascio di PdC 170/06 del 06/12/2006, successivamente è stata presentata una variante ed è stato rilasciato il PdC 170-a/09 del 26/03/2009.

In data 31/07/2009 prot.18264 è stata presentata richiesta di agibilità, nella quale trova allegata una dichiarazione del proprietario dove dichiara che i lavori erano ultimati in data 24/07/2009.

In realtà come riportato sopra il locale interrato risulta ancora allo stato grezzo, senza divisori interni, tranne quello che divide il primo locale dal secondo, con quest'ultimo tra l'altro difforme allo stato di progetto.

Durante il sopralluogo sul posto è stato effettuato un rilievo (sia fotografico che dimensionale) dell'edificio e dal confronto di questo con le varie pratiche edilizie è emerso quanto segue:

1. il piano terra non presenta la controsoffittatura in cartongesso con sovrastante materassino isolante prevista nel progetto del 2009 e riportata anche nella relazione tecnica allegata. Va detto che lo spazio interposto tra la controsoffittatura e la copertura in legno non è stato considerato nel conteggio del volume perché ritenuto uno spazio inaccessibile e con caratteristiche tali da poter essere escluso da tale calcolo. Nel progetto del 2006 era previsto un solaio tra il piano terra e il sottotetto poi indicato come controsoffitto nel progetto del 2009. Va detto che secondo le norme dell'epoca e anche odierne sarebbe necessaria la presenza di un solaio e non di una controsoffittatura per poter considerare il sottotetto come piano a tutti gli effetti e quindi escludibile laddove presentasse le caratteristiche del RET;
2. il piano fuori terra presenta delle dimensioni con piccole differenze sia esternamente che nella ripartizione interna;
3. il piano interrato risulta allo stato grezzo, mentre nella richiesta di agibilità viene dato come finito con tanto di divisori. In realtà non sono presenti i divisori, ad eccezione di quello che divide il locale garage dal locale retrostante, che non corrisponde a quello in progetto. Tutto il piano inoltre presenta un'altezza maggiore di circa 20cm rispetto a quella in progetto;
4. Le bocche di lupo previste sul lato posteriore dell'edificio sono state realizzate più grandi e ad una quota di poco inferiore rispetto al progetto, inoltre le finestre poste su quel lato sono state realizzate ad una quota più bassa;
5. Altezza minima locale bagno e ripostiglio differente a quella dell'elaborato. Sul posto è

presente un solaio in legno costituito da travi e tavole. Sul posto misurando sotto la trave si ha un'altezza di circa di 1.78m mentre misurando sotto le tavole si ha un'altezza di 2.00m. Sull'elaborato è riportata un'altezza di 1.86m ma il solaio non viene rappresentato correttamente per cui l'impressione è che forse l'altezza riportata sia una media delle due altezze ovvero possa essere quella misurata sotto la trave e quindi è stata rappresentata più alta rispetto al luogo.

6. Planimetrie catastali del piano interrato non corrispondenti con lo stato dei luoghi.

Le differenze rilevate potrebbero essere regolarizzate come segue:

Punto 1: andrà realizzato un solaio di interpiano così come previsto nel progetto del 2006. Ciò comporterà la presentazione di una pratica edilizia presso il comune di Sant'Elpidio a Mare e di una pratica strutturale presso il Genio civile. Dopo di che andrà realizzato un solaio anche in legno, se dal calcolo strutturale fosse possibile. Nel caso in cui la realizzazione del solaio non potesse avvenire per problemi strutturali l'alternativa sarebbe una sanatoria ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01 s.m.i.;

Punto 2: le differenze possono essere ricomprese in quanto previsto all'art.34bis del DPR 380/01 s.m.i. e all'art.9 della L.R. 17/2015 s.m.i.

Punto 3: Per quanto riguarda le difformità riscontrate nella posizione del divisorio tra il garage e il magazzino esso andrà rimosso e realizzato nella posizione prevista nel progetto. Per quanto riguarda la differenza dell'altezza, considerando che il locale, a differenza di quanto riportato nell'agibilità, è allo stato grezzo, la realizzazione della soletta di finitura della pavimentazione e gli intonaci sul soffitto potrebbe colmare questa differenza. In alternativa se si vorrà mantenere la maggiore altezza bisognerà presentare una pratica di sanatoria versando una sanzione pari al doppio degli oneri concessori dovuti. A prescindere dalla scelta andrà rettificata l'agibilità che è stata richiesta all'epoca facendo presente che il piano interrato non è completato ma grezzo.

Punto 4: andranno regolarizzate le bocche di lupo realizzate più grandi e dovranno anche essere modificate per rimetterle alla quota di imposta prevista nel progetto.

Punto 5: Durante la presentazione della pratica per la sanatoria delle bocche di lupo andrà rappresentato correttamente l'elaborato grafico specificando che l'altezza per il calcolo del volume sarà quella presa sotto la trave mentre l'altezza utilizzata per la verifica igienico sanitaria sarà quella sotto le tavole (come da prassi consolidata);

Punto 6: Andranno rettificate le planimetrie dell'intero piano interrato riportando l'effettiva situazione del posto.

Una volta sistemati tutti i vari lavori andrà richiesta una nuova agibilità. Si consiglia di presentarla successivamente al completamento dei lavori di tutti i lavori dell'edificio.

Si tiene a precisare che le valutazioni sulle difformità e loro regolarizzazione, fatte dal sottoscritto potrebbero subire una differente valutazione da parte degli uffici preposti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi quanto riportato al punto 1 giudizio conformità (normativa di riferimento: DPR 380/01 s.m.i., RET Nazionale/REgionale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione pratiche edilizie e strutturali per realizzazione solaio interpiano compresa direzione lavori e sicurezza: €6.000,00
- Realizzazione solaio di interpiano in legno: €10.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: rettificare agibilità (normativa di riferimento: dpr 380/01 s.m.i)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di rettifica agibilità: €500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi punto 3 giudizio conformità (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ricostruzione divisorio interno piano interrato, esclusi intonaci: €3.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi punto 4 giudizio conformità (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica sanatoria forma bocche di lupo compresa sanzione: €1.500,00
- costo aumento quota bocche di lupo: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rettificare planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- costo redazione variante catastale e oneri: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA ELPIDIENSE 2875

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE Strada Elpidiense 2875, della superficie commerciale di **131,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in una villetta con destinazione residenziale che si sviluppa su due livelli di cui uno fuori terra.

Il piano terra con destinazione residenziale è composto da un locale soggiorno, una camera, un bagno e un ripostiglio.

Il piano interrato è suddiviso in due locali allo stato grezzo, destinati uno a garage e l'altro a magazzino.

I due livelli sono collegati tra loro da un ascensore interno oltre che da una scala (allo stato grezzo) che collega il piano interrato alla corte del piano terra e da una rampa posta ad ovest del fabbricato, che permette l'accesso anche carrabile.

Il fabbricato presenta una corte che sulla carta ha una forma a L (vedi elaborato planimetrico), che è identificata al catasto con il subalterno 27 (B.C.N.C. ai sub.28-29). Sul posto la corte non è chiaramente identificata infatti essa si confonde con le corti identificate con i sub. 22-24-17 non oggetto di procedura.

L'accesso alla corte e quindi al fabbricato è permesso da una strada bianca, che dalla strada comunale posta a valle del compendio immobiliare, si sviluppa all'interno delle aree identificate con i subalterni 22-17-24 e parte del sub.27.

Sull'atto di donazione (richiesto alla conservatoria in copia) è riportato che a favore anche dell'immobile sub.23 (oggi sub.27-28-29) è costituita una servitù di passaggio che attraversa il sub.22; Inoltre, i suddetti sub hanno i diritti sulla corte comune identificata con il sub.17.

Sul posto in realtà la strada occupa impropriamente come detto anche parte del sub.24 e del sub.27.

L'accesso pedonale all'abitazione al piano terra può avvenire lungo il perimetro sud est del sub27 passando affianco alla rampa.

Non è possibile avvicinarsi con un veicolo all'ingresso dell'abitazione in quanto non vi sarebbe lo spazio materiale visto che la corte del sub.24 è esclusiva di altra proprietà e non condominiale.

L'edificio ha una struttura in c.a. con solaio di interpiano in laterocemento e solaio di copertura costituito da capriate, travi e tavole in legno. Perimetralmente è tamponato con parete a cassavota in laterizio con interposto isolante da cm5 in lana di roccia (dati ricavati dalla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia) intonacato sia all'interno che all'esterno.

Internamente le pareti sono realizzate in laterizio intonacato, e tutte le pareti sono tinteggiate al civile.

Il pavimento e il rivestimento sono in ceramica.

L'unità immobiliare presenta i seguenti impianti:

- impianto elettrico sottotraccia, funzionante e dichiarato conforme con dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta realizzatrice (allegata alla richiesta di agibilità);
- impianto termico costituito da generatore costituito da caldaia a GPL posta sulla facciata Nord dell'edificio e radiatori in ghisa. L'impianto è stato dichiarato conforme con dichiarazione di conformità dell'installatore (allegata alla richiesta di agibilità);
- impianto ascensore, che al momento del sopralluogo risultava non funzionante. Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto.

Le altezze interne del piano terra (misurate all'intradosso delle tavole), considerata la copertura a vista inclinata, variano a seconda delle stanze: nel bagno e nel ripostiglio vanno da 2,00m a 2,90m (nel ripostiglio) e 3.10m. nel bagno, nella camera e nel soggiorno abbiamo un'altezza laterale di circa 4,00m a 4,60m.

Il locale al piano interrato si presentano allo stato grezzo, tra il garage e il magazzino è presente, oltre al vano ascensore, dei divisori in laterizio non intonacati. Manca il massetto e tutti gli intonaci sulle pareti. Sono presenti delle porte in legno che permettono l'accesso dal garage al magazzino e dal magazzino alla scala esterna grezza.

L'apertura di accesso dalla rampa non presenta alcun infisso, mentre le aperture che danno sulle bocche di lupo presentano degli infissi posticci in legno.

L'altezza del locale al grezzo è di circa 2.92m.

In questo piano è presente l'impianto elettrico, in parte funzionante, ma da completare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 22 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Strada Elpidiense n.2875, piano: S1-T
L'immobile oltre la corte confina con: F.39 part.22 sub 22-24-14-12-19, part.299, part.231

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Centro di Sant'Elpidio a Mare, Civitanova Marche, Fermo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	79,60	x	100 %	=	79,60
Cantina Grezza	68,20	x	30 %	=	20,46
porticati esterni	21,30	x	30 %	=	6,39
corte pavimentata e non	500,00	x	5 %	=	25,00
Totale:	669,10				131,45

ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 22 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 117,13 Euro, indirizzo catastale: Strada Elpidiense n.2875, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage grezzo con piccolo ripostiglio	61,30	x	30 %	=	18,39
Totale:	61,30				18,39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale strada Monte Taccone 195

Indirizzo: Strada Monte Taccone 195

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale via Porta Romana, Centro, Sant'Elpidio a Mare

Indirizzo: Via Porta Romana

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 37

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.091,55 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: Abitazione con garage

Indirizzo: Via Lombardia 140

Superfici principali e secondarie: 174

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 977,01 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabiliitalia.it

Descrizione: abitazione con garage

Indirizzo: Via Trentino 120

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.095,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Valori OMI abitazioni civili stato conservazione Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per individuare il valore al metro quadrato da attribuire al bene interessato dalla procedura ho effettuato varie ricerche. Dapprima ho cercato immobili compravenduti negli ultimi 3/4 anni nella zona e dalla ricerca ne sono stati individuati due tutti appartamenti ma nessun fabbricato cielo terra. Poi ho eseguito una ricerca sul portale immobiliare.it per individuare annunci immobiliari e ho individuato un paio di annunci di appartamenti in vendita nella zona con caratteristiche simili a quello interessato e per finire si è fatta una ricerca sul portale dell'agenzia delle entrate per individuare i valori OMI nella zona.

Da queste ricerche ne è scaturito che, i valori hanno una forchetta ricompresa tra 980,00 euro circa e 1500,00 euro. Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche a villino (tutte le fonti parlano di appartamenti) ritengo che un valore al metro quadrato di superficie utile lorda attribuibile al bene possa essere di € 1.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,45	x	1.100,00	=	144.595,00
Valore superficie accessori:	18,39	x	1.100,00	=	20.229,00
					164.824,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 164.824,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 164.824,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto come meglio riportato alla voce "sviluppo valutazione" è stato valutato in base al valore al metro quadrato di superficie utile lorda sulla base dei prezzi rilevati nella zona.

Dal valore scaturito si sono sottratti i costi per le sanatorie e al valore ottenuto è stato applicato un ulteriore sconto percentuale per individuare il più corretto valore per l'immediata vendita giudiziaria oltre che per eventuali vizi non riscontrati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Portale SISTER, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo - Portale SISTER, ufficio tecnico di Comune di Sant'Elpidio a mare, agenzie: sito immobiliare.it, ed inoltre: comparabiliitalia.it

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	131,45	18,39	164.824,00	164.824,00
				164.824,00 €	164.824,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 23.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.224,00

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:	€. 14.122,40
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 101,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.000,00

data 01/12/2023

il tecnico incaricato
MATTEO TOMASSINI