



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2012

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PARIDE ABBRUZZETTI

DEBITORE:



GIUDICE:

G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi | G.o.t. Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Angelo Paletti

CF:PLTNGL74H24G920Q

con studio in MONTE GIBERTO (AP) Piazza della Vittoria 7

telefono: 0734076351

email: arch_angelo.paletti@yahoo.it

PEC: angelo.paletti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a PORTO SANT'ELPIDIO Largo della Resistenza 3, quartiere Faleriense - Zona San Filippo, della superficie commerciale di 127,45 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La proprietà oggetto di stima è sita nel territorio Comunale di Porto Sant'Elpidio, nella zona residenziale del quartiere che si sviluppa lungo la via faleriense, zona di San Filippo, nella periferia ad ovest, in via largo della resistenza.

L'immobile pignorato è posto nel centro geometrico del secondo piano terrazzato di un complesso immobiliare costituito prevalentemente da locali commerciali posti al piano terra, mentre al piano primo sono presenti immobili con destinazione mista; è accessibile attraverso un cancello posto sulla scalinata interna al complesso.

L'intero fabbricato è servito da scala condominiale nel lato est e da ascensore idraulico nel lato ovest; quest'ultimo serve i piani sottostrada, terra e primo.

Il bene immobile in questione è suddiviso catastalmente in due distinti subalterni, il primo identificato alla particella 150 con il sub 5 è censito come ufficio ed il secondo identificato alla particella 153 sub 20 con destinazione abitazione; per un totale di 182 mq di superficie lorda.

Di fatto le due distinte unità catastali costituiscono un unico immobile, perimetrato su tre lati dal terrazzo per un totale di 151,36 mq e lastrico solare non accessibile per circa 275 mq; terrazzo e lastrico solare sono pertinenza esclusiva del bene.

L'unità immobiliare gode dell'illuminazione solare per buona parte del giorno essendo libera su tutti i punti cardinali come dimostrabile dalla documentazione fotografica di corredo alla presente.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con elementi di tamponatura in muratura intonacata con finitura del tipo civile. Il tetto piano è composto da pannelli in c.a. prefabbricato, il solaio di piano è in alveolare prefabbricato in cemento armato precompresso.

Internamente sia le pareti perimetrali, sia le pareti divisorie tra gli ambienti si presentano in buono stato conservativo e non presentano umidità / muffa nelle zone dei ponti termici.

All'esterno sia la finitura delle pareti perimetrali, sia la pavimentazione in travertino del terrazzo che i parapetti in c.a. risultano vetusti, deteriorati ed in alcune zone attaccate da muffe e muschi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 1, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 150 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1003973, zona censuaria U, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 1.003,22 Euro, indirizzo catastale: LARGO DELLA RESISTENZA n. 3, piano: 2, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 10/10/1997 in atti dal 10/10/1997 PROPOSTA CLASSAMENTO (n. D02188.1/1997)
Coerenze: L'immobile ha tre affacci esterni: su via XX settembre, su Largo Resistenza e dal lato Ovest affaccia in una rampa ed in una proprietà privata; inoltre è circondato su due lati (Sud e Est) dal terrazzo/lastrico solare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

B appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Largo della Resistenza 3, quartiere Faleriense - Zona San Filippo, della superficie commerciale di 127,45 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La proprietà oggetto di stima è sita nel territorio Comunale di Porto Sant'Elpidio, nella zona residenziale del quartiere che si sviluppa lungo la via faleriense, zona di San Filippo, nella periferia ad



ovest, in via largo della resistenza.

L'immobile pignorato è posto nel centro geometrico del secondo piano terrazzato di un complesso immobiliare costituito prevalentemente da locali commerciali posti al piano terra, mentre al piano primo sono presenti immobili con destinazione mista; è accessibile attraverso un cancello posto sulla scalinata interna al complesso.

L'intero fabbricato è servito da scala condominiale nel lato est e da ascensore idraulico nel lato ovest; quest'ultimo serve i piani sottostrada, terra e primo.

Il bene immobile in questione è suddiviso catastalmente in due distinti subalterni, il primo identificato alla particella 150 con il sub 5 è censito come ufficio ed il secondo identificato alla particella 153 sub 20 con destinazione abitazione; per un totale di 182 mq di superficie lorda.

Di fatto le due distinte unità catastali costituiscono un unico immobile, perimetrato su tre lati dal terrazzo per un totale di 151,36 mq e lastrico solare non accessibile per circa 275 mq; terrazzo e lastrico solare sono pertinenza esclusiva del bene.

L'unità immobiliare gode dell'illuminazione solare per buona parte del giorno essendo libera su tutti i punti cardinali come dimostrabile dalla documentazione fotografica di corredo alla presente.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con elementi di tamponatura in muratura intonacata con finitura del tipo civile. Il tetto piano è composto da pannelli in c.a. prefabbricato, il solaio di piano è in alveolare prefabbricato in cemento armato precompresso.

Internamente sia le pareti perimetrali, sia le pareti divisorie tra gli ambienti si presentano in buono stato conservativo e non presentano umidità / muffa nelle zone dei ponti termici.

All'esterno sia la finitura delle pareti perimetrali, sia la pavimentazione in travertino del terrazzo che i parapetti in c.a. risultano vetusti, deteriorati ed in alcune zone attaccate da muffe e muschi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 1, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 153 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: LARGO DELLA RESISTENZA n. 3, piano: 2, intestato a ██████████, derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/06/2020 Pratica n. AP0032970 in atti dal 11/06/2020 UFFICIOABITAZIONE (n. 16036.1/2020)

Coerenze: L'immobile ha tre affacci esterni: su via Cinque Giornate, su Largo Resistenza, mentre dal lato Ovest affaccia nella rampa del piano sotto-strada ed in una proprietà privata; inoltre è circondato su due lati (Nord e Est) dal terrazzo/lastrico solare.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	254,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.981,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.000,00
Data della valutazione:	22/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato dall'esecutato quale abitazione principale ove vi ha regolare residenza anagrafica e studio professionale.

L'immobile è quindi uno studio tecnico professionale in parte adibito a residenza dall'esecutato che abita al suo interno utilizzando alcuni locali come abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il 23 aprile 2021 la Società Cad Studio srl dichiara di voler rinunciare ai sensi dell'art. 629 c.p.c. all'azione esecutiva promossa nei confronti di [REDACTED] nelle procedure esecutive immobiliari iscritte avanti all'instato Tribunale (Tribunale Civile di Fermo) al n. RGE 160/2016 riunita con la n. 149/2012 e chiede autorizzarsi la restituzione del titolo esecutivo e del precetto.

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** attiva, stipulata il 30/01/1998 a firma di Farina Albino ai nn. Rep. 19020 di repertorio, registrata il 03/02/1998 a Conservatoria RR.II. di Fermo ai nn. R.g. 634 - R.p. 88, iscritta il 03/02/1998 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo ai nn. R.G. 634 - R.p. 88, a favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 120.000.000 Lire.

Importo capitale: 60.000.000 Lire.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/1998 a firma di Farina Albino ai nn. 22783 di repertorio, registrata il 28/09/1998 a Conservatoria RR.II. ai nn. R.g. 5968 - R.p. 1161, iscritta il 28/09/1998 a Conservatoria RR.II. ai nn. R.g. 5968 - R.p. 1161, a favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 120.000.000 Lire.

Importo capitale: 60.000.000 Lire.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile del Foglio 25 Particella 153 Subalterno 6.

Integrazione dell'ipoteca scritta il 3 febbraio 1998 al n. 88 del Reg. Part., in dipendenza del contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Albino Farina in data 30 gennaio 1998, di Rep. N. 19020/2164, poiché nel suddetto atto, 'per mero errore materiale', l'immobile cauzionale veniva descritto come classato solo con una delle particelle che in realtà lo identificavano dal punto di vista catastale. Più precisamente, oltre alla particella "150 sub.5", indicata in quella nota, l'immobile deve ritenersi catastalmente identificato anche con la particella "153 sub.6" tale integrazione non costituisce, quindi, novazione delle obbligazioni scaturenti dall'originario contratto di mutuo e pertanto resta fermo ed invariato il tenore di ogni altro patto contenuto nel suddetto atto.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/1998 a firma di Farina Albino ai nn. 22783 di repertorio, registrata il 28/09/1998 a Conservatoria RR.II. ai nn. R.g. 5969 - R.p. 1162, iscritta il 28/09/1998 a



Conservatoria RR.II. ai nn. R.g. 5969 - R.p. 1162, a favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A., contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 60.000.000 Lire.

Importo capitale: 30.000.000 Lire.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile del Foglio 25 Particella 150 Subalterno 5.

Ulteriori informazioni: [...] Accede alla titolarità dell'immobile cauzionale una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, tali per legge e/o per destinazione, parzialmente identificate nel relativo elaborato planimetrico con la particella 153 sub.1 del Foglio 25.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/10/2007 a firma di Agente della Riscossione per la prov. di AP ai nn. 42667 di repertorio, registrata il 15/10/2007 a San Benedetto del Tronto (AP) ai nn. 42667, iscritta il 18/10/2007 a Agenzia del Territorio - Ufficio prov. di AP - Sezione di Fermo ai nn. Reg. gen. n. 10945; Reg. part. n. 2619, a favore di Equitalia Marche Uno Spa, contro [REDACTED], derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99.

Importo ipoteca: 247.763,02 €.

Importo capitale: 123.881,51 €.

La formalità è riferita solamente a tre unità negoziali;

L'unità negoziale n. 2 fa riferimento ai due immobili della presente perizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2012 a firma di Avv. Tarulli Giampiero, registrata il 11/07/2012 a Porto Sant'Elpidio (FM) ai nn. 579/2012, trascritta il 23/07/2012 a Agenzia Territorio | Ufficio Prov. di Ascoli Piceno ai nn. 5560-3817- n. 11, a favore di Abbruzzetti Paride, contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 02/08/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Fermo ai nn. 1645 di repertorio, trascritta il 19/10/2016 a Fermo, Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 6662 / 4545, a favore di Cad Studio Srl, contro [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo n. 774/2014 del 16/05/2014 del Tribunale di Novara; Sentenza n. 575/2015 del 3/6/2015; Verbale emesso dal Tribunale di Fermo in data 2 agosto 2016 Rep. n. 1645.

Il Signor [REDACTED] risulta debitore nella sua qualità di titolare dell'omonimo studio tecnico corrente in Porto Sant'Elpidio, Largo Resistenza n. 3 (P.I. 00179220447).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ricorso per intervento nell'Esecuzione Immobiliare, a favore di Stanik Elzbieta Malgorzata, contro [REDACTED], derivante da Sentenza civile nr. 258 / 2016 pubblicata il 20/12/2016 emessa dal Tribunale di Fermo

Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni, stipulata il 29/01/1998 a firma di Cozza Rocco ai nn. Repertorio 45314 di repertorio, registrata il 10/03/1998 ai nn. Registro Particolare 106 Registro Generale 1372, trascritta il 10/03/1998 ai nn. Registro Particolare 106 Registro Generale 1372, derivante da Iscrizione n. 924 del 1987.

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato al Foglio 25 Mappale 150 Subalterno 5

Annotazione a Iscrizione - Restrizione di beni, stipulata il 29/01/1998 a firma di Cozza Rocco ai nn. Repertorio 45313 di repertorio, registrata il 10/03/1998 ai nn. Registro Particolare 107 Registro Generale 1373, trascritta il 10/03/1998 ai nn. Registro Particolare 107 Registro Generale 1373, derivante da Formalità di riferimento : Iscrizione n. 925 del 1987.

La formalità è riferita solamente a Immobile identificato al Foglio 25 Mappale 153 Subalterno 6

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 693,95



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 5.694,14
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 848,81
Millesimi condominiali:	141,93
Ulteriori avvertenze:	

Amministrazioni Condominiali Capotosti & Di Simone, amministratore del Condominio D'Annessa - C. Fisc. 90019850446 Largo della Resistenza 3 - 63821 Porto Sant'Elpidio (FM), riguardo l'Esercizio straordinario "Bonus facciate" (spese straordinarie) sostiene che le quote della gestione, non versate dall'esecutato, sono scadute alla data del 31/12/2021.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visto l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (in allegato), entrambi gli acquisti, sono stati effettuati in regime di separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/07/1988 a firma di Notaio Renato Marconi ai nn. 34696/5178 di repertorio, registrato il 10/08/1988 a UR ai nn. 1026, trascritto il 11/08/1988 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Fermo ai nn. 4776/3419.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare censita presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 25 - Mappale 150 - Subalterno 5.

Acquisto della predetta unità immobiliare dalla società "C.I.M. S.r.l.", con sede in Porto San Giorgio, codice fiscale 00742420441.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/07/1988 a firma di Notaio Renato Marconi ai nn. 34695/5177 di repertorio, registrato il 10/08/1988 a UR ai nn. 1025, trascritto il 11/08/1988 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Fermo ai nn. 4777/3420.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare Via Largo della Resistenza n. 3, censita presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 25 - Mappale 153 - Subalterno 6.

Acquisto della predetta unità immobiliare dal signor D'Annessa Aldo, nato a Motta d'Affermo il 21/05/1931, codice fiscale DNN LDA 31E21 F773J.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CIM srl con sede in Porto San Giorgio; C.F. 00742420441 per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1986 fino al 29/07/1988), con atto stipulato il 22/12/1986 a firma di Notaio Rossetti V. di Porto San Giorgio ai nn. 107103 di repertorio, registrato il 12/01/1987 a UR Fermo ai nn. 172.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Foglio 25, Mappale 150, Subalterno 5

D'Annessa Aldo nato a Motta d'Affermo il 21/05/1931; C.F. DNNLDA31E21F773J per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1986 fino al 29/07/1988), con atto stipulato il 22/12/1986 a firma di Notaio Rossetti V. di Porto San Giorgio ai nn. 107103 di repertorio, registrato il 12/01/1987 a UR Fermo ai nn. 172.

Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al Foglio 25, Mappale 153, Subalterno 6.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione Edilizia N. **2196**, intestata a "Impresa Cap. Aldo D'Annessa" e "C.I.M. s.r.l.", per lavori di costruzione edificio pluriuso in via XX Settembre - Largo Resistenza, Comune di Porto Sant'Elpidio;, presentata il 27/06/1986, rilasciata il 02/02/1987 con il n. 10855 di protocollo.
Volume da edificare mc. 4.873; Destinazione: pluriuso.

Concessione Edilizia N. **2391**, intestata a "Impresa Cap. Aldo D'Annessa" e "C.I.M. s.r.l.", per lavori di variante in corso d'opera / costruzione edificio pluriuso, presentata il 23/10/1987, rilasciata il 27/11/1987 con il n. 15777 di protocollo, agibilità del 29/07/1988 con il n. Prot. 9178 di protocollo

Attività edilizia libera - Comunicazione | Modifiche interne di un ufficio N. **490**, intestata a [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria di cui all'articolo3, comma 1, lettera b) ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, ..., presentata il 09/11/2011 con il n. Prot. 0030306 di protocollo.

Comunicazione di realizzazione di un muretto ad "L" e piccole modifiche alla disposizione interna dei locali dello Studio Professionale di proprietà dell'Ing. [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera n. 50 del 03.08.2011 avente per oggetto " Adozione piano attuativo area progetto APC3 costituente variante al PRG", l'immobile ricade in zona ZTC. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 40 – Tessuto prevalentemente terziario – commerciale (ZTC) Tessuto esistente di recente insediamento, con prevalenza di funzioni commerciali e con ricorrenti tipologie produttive. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U4/1 Commercio al dettaglio U4/2 Commercio complementare U4/3 Centro commerciale U4/4 Commercio all'ingrosso U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/7 Complessi terziario direzionali U4/8 Magazzini U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/2 Esposizioni U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati b) Parametri urbanistici ed edilizi: c) – In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 0,40$ mq/mq $H = \max 12,00$ ml In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. d) – In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f = 0,40$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. e) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. f) Prescrizioni specifiche: E' previsto il riordino delle aree di pertinenza degli edifici destinati agli usi U4/2, U4/3, U4/4, sia per quanto concerne lo stoccaggio delle merci all'aperto, che dovrà avvenire in appositi spazi opportunamente localizzati per ridurre l'impatto visivo e attrezzati, sia per quanto concerne la sistemazione a parcheggio che dovrà prevedere un adeguato utilizzo di alberature ed aiuole. Ogni concessione e/o autorizzazione è subordinata alla presentazione e alla realizzazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale del Mappale 153 / Subalterno 20 che attualmente fa riferimento all'abitazione (Categoria A/2a), non corrisponde a quanto indicato negli atto di Pignoramento (Mappale 153 Subalterno 6) poichè il Subalterno 6 del Mappale 153 (categoria A/10) è stato soppresso in seguito a VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/06/2020, Pratica n. AP0032970



in atti dal 11/06/2020 Protocollo NSD n. UFFICIO-ABITAZIONE (n. 16036.1/2020).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Stato di fatto e Planimetria Catastale : cambio destinazione di alcuni locali (non effettuato con pratica edilizia).

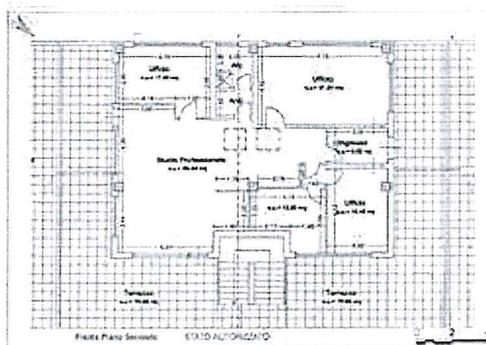
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria art. 37, per illeciti edilizi minori

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria art. 37, per illeciti edilizi minori - spese tecniche (parcella professionista): €.600,00
- Sanzione Pecuniaria - Importo minimo - Stabilita dal responsabile del procedimento: €.516,00
- diritti di segreteria (per scia in sanatoria): €.100,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato al Foglio 25 Mappale 153 Subalterno 20

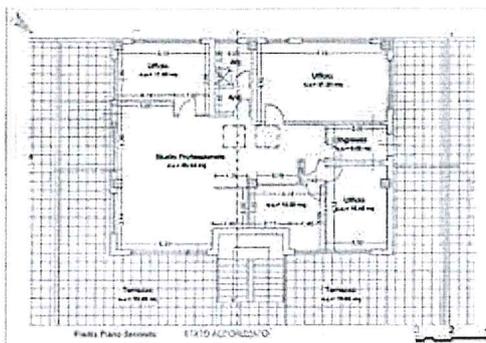


Planimetria Stato Autorizzato riferita all'ultima pratica edilizia consegnata al Comune di Porto Sant'Elpidio.

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato al Foglio 25 Mappale 150 Subalterno 5



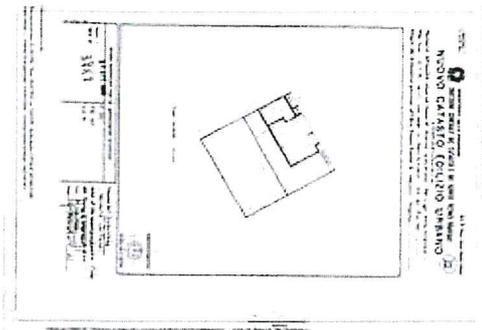
Planimetria Stato Autorizzato riferita all'ultima pratica edilizia consegnata al Comune di Porto Sant'Elpidio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

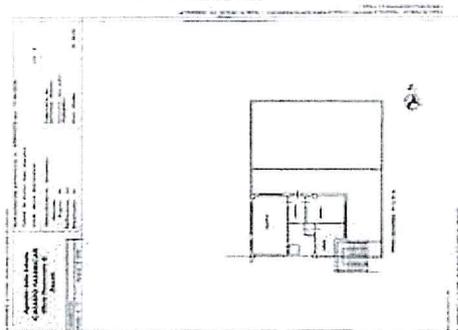


CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria Catastale F.25, M.150, Sub. 5



Planimetria Catastale F.25, M.153, Sub. 20

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di Dichiarazione di conformità degli impianti / o Dichiarazioni di Rispondenza (prevista per impianti di cui alla L. 46/1990 e solo per interventi precedenti alla data di entrata in vigore del D.M. 37/2008). (normativa di riferimento: d.m. 37/2008 art 1, lett. a)

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto (dm 37/2008 art.7) e Relazione di Verifica : €.100,00

A giudicare dalla diversa tipologia delle componenti, l'impianto elettrico sembrerebbe rimaneggiato nel corso degli anni, tuttavia non è stato possibile reperire la certificazione dello stesso, tantomeno della messa a terra per le scariche elettriche. L'impianto necessita quindi di interventi ed ammodernamenti volti alla certificazione rispetto le normative attuali.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di Dichiarazione di conformità degli impianti / o Dichiarazioni di Rispondenza (prevista per impianti di cui alla L. 46/1990 e solo per interventi precedenti alla data di entrata in vigore del D.M. 37/2008). (normativa di riferimento: d.m. 37/2008 art 1, lett. d)

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

Costi di regolarizzazione:



- Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto (dm 37/2008 art.7 c. 6): €.100,00

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di Dichiarazione di conformità degli impianti / o Dichiarazioni di Rispondenza (prevista per impianti di cui alla L. 46/1990 e solo per interventi precedenti alla data di entrata in vigore del D.M. 37/2008); Mancanza di Attestato di Prestazione Energetica. (normativa di riferimento: d.m. 37/2008 art 1, lett. c)

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

Costi di regolarizzazione:

- Scheda Id. Impianto; Dich. operaz. di controllo e manutenzione ; Rapporto di Controllo Efficienza Energetica: €.100,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO LARGO DELLA RESISTENZA 3, QUARTIERE
FALERIENSE - ZONA SAN FILIPPO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a PORTO SANT'ELPIDIO Largo della Resistenza 3, quartiere Faleriense - Zona San Filippo, della superficie commerciale di **127,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La proprietà oggetto di stima è sita nel territorio Comunale di Porto Sant'Elpidio, nella zona residenziale del quartiere che si sviluppa lungo la via faleriense, zona di San Filippo, nella periferia ad ovest, in via largo della resistenza.

L'immobile pignorato è posto nel centro geometrico del secondo piano terrazzato di un complesso immobiliare costituito prevalentemente da locali commerciali posti al piano terra, mentre al piano primo sono presenti immobili con destinazione mista; è accessibile attraverso un cancello posto sulla scalinata interna al complesso.

L'intero fabbricato è servito da scala condominiale nel lato est e da ascensore idraulico nel lato ovest; quest'ultimo serve i piani sottostrada, terra e primo.

Il bene immobile in questione è suddiviso catastalmente in due distinti subalterni, il primo identificato alla particella 150 con il sub 5 è censito come ufficio ed il secondo identificato alla particella 153 sub 20 con destinazione abitazione; per un totale di 182 mq di superficie lorda.

Di fatto le due distinte unità catastali costituiscono un unico immobile, perimetrato su tre lati dal terrazzo per un totale di 151,36 mq e lastrico solare non accessibile per circa 275 mq; terrazzo e lastrico solare sono pertinenza esclusiva del bene.

L'unità immobiliare gode dell'illuminazione solare per buona parte del giorno essendo libera su tutti i punti cardinali come dimostrabile dalla documentazione fotografica di corredo alla presente.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con elementi di tamponatura in muratura intonacata con finitura del tipo civile. Il tetto piano è composto da pannelli in c.a. prefabbricato, il solaio di piano è in alveolare prefabbricato in cemento armato precompresso.

Internamente sia le pareti perimetrali, sia le pareti divisorie tra gli ambienti si presentano in buono stato conservativo e non presentano umidità / muffa nelle zone dei ponti termici.

All'esterno sia la finitura delle pareti perimetrali, sia la pavimentazione in travertino del terrazzo che i parapetti in c.a. risultano vetusti, deteriorati ed in alcune zone attaccate da muffe e muschi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 1, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 150 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1003973, zona censuaria U, categoria



A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 1.003,22 Euro, indirizzo catastale: LARGO DELLA RESISTENZA n. 3, piano: 2, intestato a ██████████ derivante da VARIAZIONE del 10/10/1997 in atti dal 10/10/1997 PROPOSTA CLASSAMENTO (n. D02188.1/1997)

Coerenze: L'immobile ha tre affacci esterni: su via XX settembre, su Largo Resistenza e dal lato Ovest affaccia in una rampa ed in una proprietà privata; inoltre è circondato su due lati (Sud e Est) dal terrazzo/lastrico solare.

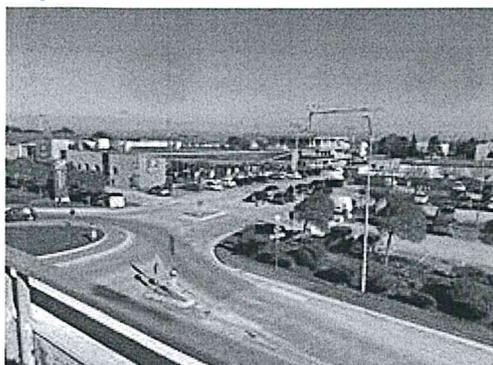
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



Veduta dall'alto dell'immobile nel contesto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Sant'Elpidio a Mare.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: tecnologia RAME/ADSL; Lavorazioni in corso per la tecnologia Fibra Pura FTTH/EVDSL., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Trevisani. Villa di proprietà privata, costruita probabilmente nel 1854, è situata nel Quartiere FALERIENSE-ZONA SAN FILIPPO, nelle vicinanze del fiume Tenna..



Veduta Est dal terrazzo - lastrico solare.



Ortofoto del quartiere.

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

spazi verde

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

verde attrezzato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stadio nella media ★★★★★★☆☆★★★★★
supermercato al di sopra della ★★★★★★☆☆★★★★★
media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,6 km buono ★★★★★★☆☆★★★★★
autobus distante 25-70 m al di sopra della ★★★★★★☆☆★★★★★
media
ferrovia distante 2,5 km al di sotto della ★★★★★★☆☆★★★★★
media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare (ufficio) oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,10 m., è dotata di accesso sul lato perimetrale sud che insiste nel terrazzo. Il collegamento verticale è assicurato da un corpo scala da cui si accede direttamente da Largo della Resistenza.

Il bene pignorato è costituito da un ampio spazio aperto adibito a studio professionale, da una stanza ufficio privato e da un bagno (con antibagno). All'interno dello studio si trovano mobili e strumenti utilizzati per l'attività professionale. Come premesso, dallo spazio dello studio si accede agli altri locali dedicati all'abitazione.

Le finiture interne sono di media qualità. I pavimenti interni sono in gres porcellanato di colore bianco. Le pareti sono tinteggiate di bianco; Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è in pvc bianco; è presente anche un lucernario che, con luce diffusa, migliora la luminosità dell'ambiente.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono autonomi, funzionanti e servono entrambe le unità collegate; l'impianto di riscaldamento è fornito con ventilconvettori, il raffrescamento è a pompa di calore aria-aria.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

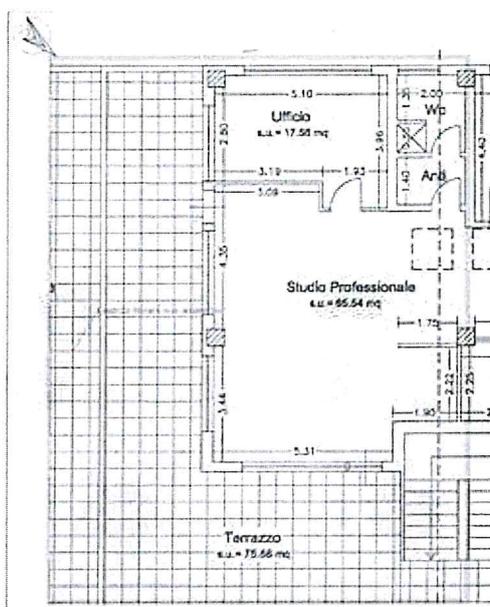
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio / Studio Privato	91,00	x	100 %	=	91,00
Terrazzo	75,68	x	30 %	=	22,70
Lastrico solare	137,45	x	10 %	=	13,75



Totale:

304,13

127,45



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (12/04/2022)

Offerta: Tipologia Uffici - Stato Conservativo: Normale

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO Codice di zona: D1 Destinazione: Terziaria Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Borsino Immobiliare (18/04/2022)

Domanda: Uffici

Offerta: Uffici

Valore minimo: 1.092,00

Valore massimo: 1.477,00

Note: Valore medio €/mq 1285 Valori locazione €/mq : minimo 4,74; medio 5,59; massimo 6,45.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del valore in relazione al mercato immobiliare e per questo in relazione all'abitazione, tenendo conto delle seguenti variabili:

- dell'epoca di costruzione degli immobili di tipo residenziale/terziario, delle loro condizioni generali, del loro stato di conservazione e di manutenzione;
- Delle caratteristiche tecnico costruttive dell'immobile, delle finiture presenti e gli impianti;
- le caratteristiche fisiche (dimensione degli spazi interni, cura nella distribuzione interna, numero di piani, bagni etc.), caratteristiche architettoniche, l'esposizione e la luminosità; della vista panoramica, le prospicenze e della localizzazione del bene;



- Dei vizi e difetti presenti;
- della loro ubicazione rispetto al centro cittadino e rispetto le principali vie di comunicazione;
- delle Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riguardante le transizioni dei fabbricati ad uso residenziale/terziario per il comune di Porto Sant'Elpidio (FM) nella fascia/zona 'Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO', che indica per le Abitazioni civili, con stato conservativo normale, un minimo di 1.200,00 €/mq ed un massimo di 1.500,00 €/mq e per Uffici, con stato conservativo normale, un Valore di Mercato minimo di 1.200,00 €/mq ed un massimo di 1.500,00 €/mq;
- dei servizi, del verde pubblico, dei parcheggi e delle attività commerciali presenti nella zona;
- di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche;
- Da un'analisi dei prezzi di mercato di compravendite recenti di immobili simili in zone limitrofe;
- della situazione economica attuale;

Tutti questi elementi in comparazione con documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile in oggetto.

Per la valutazione dell'immobile in questione lo scrivente C.T.U. ritiene possono considerarsi congrui come valore di partenza, il valore dei prezzi della Banca dati sulle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate; determinando attraverso il taglio di superficie e il livello di piano, il valore normale unitario cui vengono poi applicate le opportune correzioni/ponderazioni (punti di merito). Valore così determinato sarà poi confrontato con il valore dei beni che nel mercato recente sono stati compravenduti.

Adeguamenti e opportune correzioni come di seguito:

- per lo **stato d'uso e di manutenzione** dell'immobile – decurtazione;
- per l'**ubicazione dell'immobile** che si trova in una posizione periferica ma vicina dai servizi (pubblici e commerciali) – accrescimento;
- per la **tipologia dell'immobile**, funzionalità, distribuzione degli spazi ed i servizi presenti – decurtazione;
- per le **caratteristiche dell'immobile** (tipo di accesso, sicurezza, corte) – decurtazione;
- per l'**esposizione** (orientamento), luminosità e vista esterna – accrescimento;
- per **altri oneri e pesi** – decurtazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,45 x 1.200,00 = 152.938,80

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	-15.293,88
Ubicazione immobile (posizione e distanza dai trasporti pubblici, servizi pubblici e commerciali, verde pubblico)	7.646,94
Tipologia immobile (funzionalità distribuzione spazi, impianti e servizi presenti)	-15.293,88
Caratteristiche immobile (accesso, ascensore, sicurezza, destinazione prevalente etc.)	-15.293,88
Esposizione (orientamento), luminosità e vista	



esterna	0,00
Altri oneri e pesi	-7.646,94

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 107.057,16

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 107.057,16

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO LARGO DELLA RESISTENZA 3, QUARTIERE
FALERIENSE - ZONA SAN FILIPPO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Largo della Resistenza 3, quartiere Faleriense - Zona San Filippo, della superficie commerciale di **127,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La proprietà oggetto di stima è sita nel territorio Comunale di Porto Sant'Elpidio, nella zona residenziale del quartiere che si sviluppa lungo la via faleriense, zona di San Filippo, nella periferia ad ovest, in via largo della resistenza.

L'immobile pignorato è posto nel centro geometrico del secondo piano terrazzato di un complesso immobiliare costituito prevalentemente da locali commerciali posti al piano terra, mentre al piano primo sono presenti immobili con destinazione mista; è accessibile attraverso un cancello posto sulla scalinata interna al complesso.

L'intero fabbricato è servito da scala condominiale nel lato est e da ascensore idraulico nel lato ovest; quest'ultimo serve i piani sottostrada, terra e primo.

Il bene immobile in questione è suddiviso catastalmente in due distinti subalterni, il primo identificato alla particella 150 con il sub 5 è censito come ufficio ed il secondo identificato alla particella 153 sub 20 con destinazione abitazione; per un totale di 182 mq di superficie lorda.

Di fatto le due distinte unità catastali costituiscono un unico immobile, perimetrato su tre lati dal terrazzo per un totale di 151,36 mq e lastrico solare non accessibile per circa 275 mq; terrazzo e lastrico solare sono pertinenza esclusiva del bene.

L'unità immobiliare gode dell'illuminazione solare per buona parte del giorno essendo libera su tutti i punti cardinali come dimostrabile dalla documentazione fotografica di corredo alla presente.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con elementi di tamponatura in muratura intonacata con finitura del tipo civile. Il tetto piano è composto da pannelli in c.a. prefabbricato, il solaio di piano è in alveolare prefabbricato in cemento armato precompresso.

Internamente sia le pareti perimetrali, sia le pareti divisorie tra gli ambienti si presentano in buono stato conservativo e non presentano umidità / muffa nelle zone dei ponti termici.

All'esterno sia la finitura delle pareti perimetrali, sia la pavimentazione in travertino del terrazzo che i parapetti in c.a. risultano vetusti, deteriorati ed in alcune zone attaccate da muffe e muschi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 1, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 153 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: LARGO DELLA RESISTENZA n. 3, piano: 2, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/06/2020 Pratica n. AP0032970 in atti dal 11/06/2020 UFFICIOABITAZIONE (n. 16036.1/2020)

Coerenze: L'immobile ha tre affacci esterni: su via Cinque Giornate, su Largo Resistenza,



mentre dal lato Ovest affaccia nella rampa del piano sotto-strada ed in una proprietà privata;
inoltre è circondato su due lati (Nord e Est) dal terrazzo/lastrico solare.

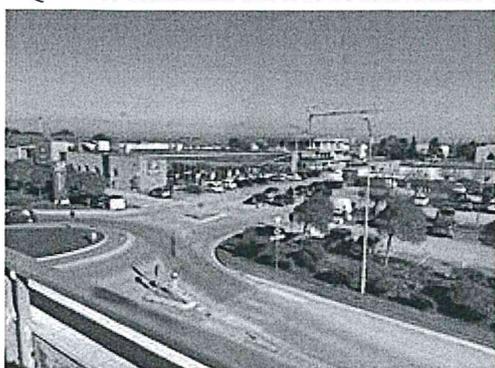
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



Estratto di mappa catastale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Sant'Elpidio a Mare.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: tecnologia RAME/ADSL; Lavorazioni in corso per la tecnologia Fibra Pura FTTH/EVDSL., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Trevisani. Villa di proprietà privata, costruita probabilmente nel 1854, è situata nel Quartiere FALERIENSE-ZONA SAN FILIPPO, nelle vicinanze del fiume Tenna..



Veduta Est dal terrazzo - lastrico solare.



Ortofoto del quartiere.

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★★★★★☆☆

spazi verde

nella media ★★★★★★☆☆

scuola elementare

nella media ★★★★★★☆☆

scuola per l'infanzia

★★★★★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

★★★★★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★☆☆

verde attrezzato

nella media ★★★★★★☆☆

farmacie

★★★★★★☆☆☆☆

stadio

nella media ★★★★★★☆☆



supermercato	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
COLLEGAMENTI		
autostrada distante 1,6 km	superiore	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante 25-70 m	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 2,5 km	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:		
livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare (appartamento) oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,10 m., è dotata di accesso sul lato perimetrale nord che insiste nel terrazzo. Il collegamento verticale è assicurato da un corpo scala da cui si accede direttamente da Largo della Resistenza.

Il bene pignorato è costituito da uno spazio aperto che, dopo aver oltrepassato l'ingresso, collega le tre stanze dedicati alla residenza: soggiorno, cottura e camera.

All'interno dei suddetti locali si trovano mobili e strumenti utilizzati per l'abitare quotidiano. Come premesso, dallo spazio dello disimpegno, essendo collegato allo spazio aperto dello studio prof.le, si accede agli altri locali dell'ufficio ed al bagno.

Le finiture interne sono di media qualità. I pavimenti interni sono in gres porcellanato di colore bianco. Le pareti sono tinteggiate di bianco; Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino d'ingresso è in pvc bianco; è presente anche un lucernario (a fianco all'altro dello studio) che, con luce diffusa, migliora la luminosità dell' ambiente.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono autonomi, funzionanti e servono entrambe le unità collegate; l'impianto di riscaldamento è fornito con ventilconvettori.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

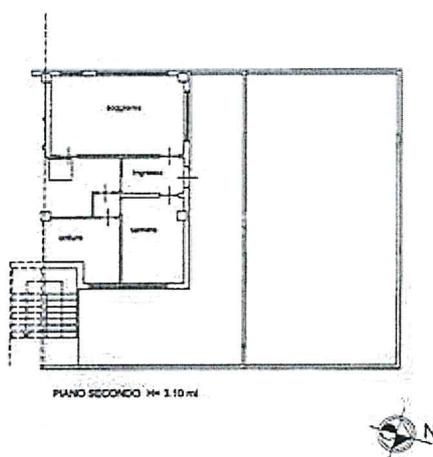
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terrazzo	75,68	x	30 %	=	22,70
Lastrico solare	137,45	x	10 %	=	13,75
Abitazione	91,00	x	100 %	=	91,00



Totale:

304,13

127,45



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (12/04/2022)

Offerta: Tipologia: Abitazioni civili; Stato Conservativo: Normale.

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Banca dati delle quotazioni immobiliari Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2 Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Borsino immobiliare (18/04/2022)

Domanda: Abitazioni civili

Offerta: abitazioni fascia media

Valore minimo: 1.092,00

Valore massimo: 1.477,00

Note: Valore medio €/mq 1285 Valori locazione €/mq : minimo 3,32; medio 3,89; massimo 4,46.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oggetto della presente valutazione è la determinazione del valore in relazione al mercato immobiliare e per questo in relazione all'abitazione, tenendo conto delle seguenti variabili:

- dell'epoca di costruzione degli immobili di tipo residenziale/terziario, delle loro condizioni generali, del loro stato di conservazione e di manutenzione;
- Delle caratteristiche tecnico costruttive dell'immobile, delle finiture presenti e gli impianti;
- le caratteristiche fisiche (dimensione degli spazi interni, cura nella distribuzione interna, numero di piani, bagni etc.), caratteristiche architettoniche, l'esposizione e la luminosità; della vista panoramica, le prospicenze e della localizzazione del bene;
- Dei vizi e difetti presenti;
- della loro ubicazione rispetto al centro cittadino e rispetto le principali vie di comunicazione;
- delle Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riguardante le transizioni dei



fabbricati ad uso residenziale/terziario per il comune di Porto Sant'Elpidio (FM) nella fascia/zona 'Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO', che indica per le Abitazioni civili, con stato conservativo normale, un minimo di 1.200,00 €/mq ed un massimo di 1.500,00 €/mq e per Uffici, con stato conservativo normale, un Valore di Mercato minimo di 1.200,00 €/mq ed un massimo di 1.500,00 €/mq;

- dei servizi, del verde pubblico, dei parcheggi e delle attività commerciali presenti nella zona;
- di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche;
- Da un'analisi dei prezzi di mercato di compravendite recenti di immobili simili in zone limitrofe;
- della situazione economica attuale;

Tutti questi elementi in comparazione con documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile in oggetto.

Per la valutazione dell'immobile in questione lo scrivente C.T.U. ritiene possono considerarsi congrui come valore di partenza, il valore dei prezzi della Banca dati sulle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate; determinando attraverso il taglio di superficie e il livello di piano, il valore normale unitario cui vengono poi applicate le opportune correzioni/ponderazioni (punti di merito). Valore così determinato sarà poi confrontato con il valore dei beni che nel mercato recente sono stati compravenduti.

Adegamenti e opportune correzioni come di seguito:

- per lo **stato d'uso e di manutenzione** dell'immobile – decurtazione;
- per l'**ubicazione** dell'immobile che si trova in una posizione periferica ma vicina dai servizi (pubblici e commerciali) – accrescimento;
- per la **tipologia** dell'immobile, funzionalità, distribuzione degli spazi ed i servizi presenti – decurtazione;
- per le **caratteristiche** dell'immobile (tipo di accesso, sicurezza, corte) – decurtazione;
- per l'**esposizione** (orientamento), luminosità e vista esterna – decurtazione;
- per **altri oneri e pesi** – decurtazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,45 x 1.200,00 = 152.938,80

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	-15.293,88
ubicazione immobile (posizione e distanza dai trasporti pubblici, servizi pubblici e commerciali, verde pubblico)	7.646,94
tipologia immobile (funzionalità distribuzione spazi, impianti e servizi presenti)	-15.293,88
caratteristiche immobile (accesso, ascensore, sicurezza, destinazione prevalente etc.)	-15.293,88
Esposizione (orientamento), luminosità e vista esterna	-7.646,94
altri oneri e pesi	-7.646,94



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 99.410,22
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 99.410,22

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: personalizzato: comparativo e per punti di merito. Monoparametrico in base al prezzo medio.

Il criterio adottato per la stima è quello comparativo, metodo che prevede vengano determinati:

- *Valore dell'immobile* per unità di superficie (indagine di mercato sulle compravendite di immobili con caratteristiche e ubicazioni omogenee, stime desumibili degli operatori di settore (agenzie) operanti del territorio comunale ed i dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate/Territorio) [Vu];

- *Superficie di riferimento*:

nel caso della stima del valore si fa riferimento alla 'Superficie Commerciale' [Sc]; calcolata sulle planimetrie di progetto seguendo i criteri della norma UNI 10750/2005 e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III – ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)".

Altri fattori che influiscono sul giudizio di stima, cercando di ricondurlo alle condizioni reali dell'immobile, espressi in percentuale [%] sono i Coefficienti correttivi o Coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008;

Coefficienti quali:

- *fattori posizionali* (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);

- *caratteristiche intrinseche dell'edificio* in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);

- *caratteristiche intrinseche dell'immobile* (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);

- *costruttore* (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Il Valore Reale [VR] di mercato dell'immobile è calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc * Vu * Cm [€]$$

$$Vp = Vu * Cm; Cm = (1 + Cc / 100)$$

- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];

- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];

- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno (AP), conservatoria dei registri immobiliari di Fermo (FM), ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio (FM), osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni immobiliari Omi - Agenzia Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	127,45	0,00	107.057,16	107.057,16
B	appartamento	127,45	0,00	99.410,22	99.410,22
				206.467,38 €	206.467,38 €

Riduzione del 15 % per lo stato di occupazione:	€. 30.970,11
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.516,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.981,27

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 848,81
Riduzione per arrotondamento:	€. 132,46
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.000,00

data 22/04/2022

il tecnico incaricato
Dott. Arch. Angelo Paletti



PALETTI
ANGELO
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
FERMO
architetto
25.04.2022
16:10:20
GMT+00:00



TRIBUNALE DI FERMO

R.G. N. 149/2012 Es. Imm.

Creditore: **ABBRUZZETTI PARIDE**

Debitore: [REDACTED]

OGGETTO: **RISPOSTE AI QUESITI 1-2-3**

Il sottoscritto dott. Arch. Angelo Paletti (c.f. PLTNGL74H24G920Q), con studio in Monte Giberto, via Piazza della Vittoria n.7, esperto stimatore nella procedura sopra indicata relativamente all'esecuzione in oggetto,

DICHIARA

che

- 1) ha controllato la documentazione di cui all'art. 567 c.2 del cpc e risulta essere completa;
- il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato (e non per il deposito di certificazione notarile sostitutiva);
 - riguardo ai certificati delle iscrizioni e trascrizioni in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

La **certificazione delle iscrizioni**, richiesta in relazione all'unico soggetto che risulti proprietario, si estende per un periodo, a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, fino al 03/02/1998 – ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

La **certificazione delle trascrizioni** (sia a favore, che contro) 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 (1988); La certificazione delle trascrizioni è stata richiesta in relazione all'unico soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

- Sussiste la **continuità delle trascrizioni**. > Non è necessario acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto.



2) Il creditore procedente ha depositato l'**estratto catastale attuale**¹ e l'**estratto catastale storico**² (sino a circa 24 anni precedenti la trascrizione del pignoramento) richiesti per entrambi le unità immobiliari nel Comune di Porto Sant'Elpidio, distinte al Catasto Fabbricati "N.C.E.U." al Foglio 25, Mappale 150, sub 5 e Foglio 25, Mappale 153, sub 6;

3) Il creditore ha depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato: SI **NO**;

- Il *certificato di stato civile* del debitore è stato comunque acquisito dal Comune di Porto Sant'Elpidio e viene allegato.

- Precisando che lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato è:

"Risulta di stato libero per divorzio da Amurri Maria Luisa il 24/02/1998".

- è stato acquisito e viene allegato il **Certificato di Matrimonio** con indicazione delle annotazioni a margini;

- Alla data dell'acquisto l'esecutato NON era coniugato in regime di comunione legale e quindi il pignoramento Non è stato notificato al coniuge comproprietario; > ~~comunicare questa circostanza al creditore procedente ed al G.E.~~

- - -

Monte Giberto li 22 aprile 2022

In Fede Arch. Angelo Paletti



PALETTI
ANGELO
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
FERMO
architetto
25.04.2022
16:10:21
GMT+00:00

¹ relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento, 6 settembre 2012;

² Estratto che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario - 29/07/1988 - antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento - 23/07/2012.



TRIBUNALE DI FERMO

R.G. N. 149/2012 Es. Imm.

Creditore: **ABBRUZZETTI PARIDE**

Debitore: [REDACTED]

OGGETTO: **RISPOSTA AL QUESITO : VALUTAZIONE DELLA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Nel Verbale d'udienza del 19/10/2021 è stato formulato un ulteriore quesito, ad integrazione di quelli già posti nel Decreto d'Udienza del 19/02/2021, ed è la valutazione dell'indennità di occupazione.

Si identifica quantitativamente nel canone di locazione che per il predetto immobile si potrebbe percepire e dovrebbe essere dovuta dall'occupante, per tutto il periodo in cui l'occupazione si protrae. L'indennità di occupazione, a differenza del canone però non rappresenta più il corrispettivo per il godimento dell'immobile, bensì una forma di risarcimento forfettaria; si prosegue alla determinazione dell'indennità di occupazione.

Considerata l'impossibilità di suddivisione tecnico esecutiva in due diverse unità immobiliari si procede alla stima del valore mensile di locazione / indennità di occupazione considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile; quindi verrà preso in considerazione come parametro il valore di mercato stimato senza l'applicazione delle spese condominiali pregresse ed altra sottrazione.

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Procedura analitica per la determinazione dell'indennità di occupazione applicando il saggio medio di capitalizzazione di zona stimato [i].

- Abitazione tipo civile VM/m² € 780,00 [saggio] i = 0.003

- Uffici VM/m² € 840,00 [saggio] i = 0.0043



Abitazione civile:

VM/m^2 (Corpo B € 780,00) x i (0,003) = locazione $m^2/mese$ → $780,00 \times 0,003 = 2,34 \text{ €/m}^2$ (mese); → $(127,45 \times 2,34) \times 12 = \text{€ } 3.578,80$ / anno (€ 298,23 / mese)

Ufficio:

VM/m^2 (Corpo A € 840,00) x i (0,0043) = locazione $m^2/mese$ → $840,00 \times 0,0043 = 3,61 \text{ €/m}^2$ (mese); → $(127,45 \times 3,61) \times 12 = \text{€ } 5.524,19$ / anno (€ 460,35 / mese)

saggio medio: $(0,003 + 0,0043) / 2 = 0,00365$

Abitazione civile + Ufficio:

VM/m^2 (medio € 810,00) x i (medio 0,00365) = locazione $m^2/mese$ →
→ $810,00 \times 0,00365 = 2,96 \text{ €/m}^2$ (mese)

Determinazione del canone Corpo A + Corpo B:

$(\text{€ } 460,35 + \text{€ } 298,23) \times 12 = \text{€ } 9.102,96$ / anno (€ 758,58 / mese)

$[(127,45 + 127,45) \times \text{medio } 2,96] \times 12 = \text{€ } 9.054,05$ / anno (€ 754,50 / mese)

L'importo complessivo dell'indennità di occupazione / canone di locazione di entrambi i beni secondo questo metodo è di € 750,00 / mese.

Stima analitica per parametri OMI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita. Per ogni zona, per ogni tipologia di bene e per ogni stato conservativo assegna un valore massimo ed uno minimo di valore di mercato / valori di locazione unitari.

Gli immobili da stimare, dopo aver controllato la localizzazione Geopoi, rientrano nella Fascia/zona: Periferica / FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Destinazione: Terziaria: Tipologia Uffici, Stato Conservativo Normale; Valore Mercato (€/mq) Minimo 1200 Massimo 1500; Valori Locazione (€/mq x mese) Minimo 4,9 Massimo 6,2.



Destinazione: Residenziale: Tipologia Abitazioni Civili, Stato Conservativo Normale; Valore Mercato (€/mq) Minimo 1200 Massimo 1500; Valori Locazione (€/mq x mese) Minimo **3,4** Massimo **4,3**.

Dalla stima effettuata, rispondendo al Quesito n. **4-i** (nella Relazione Peritale / CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA¹), i valori di mercato al mq che si sono ottenuti sono:

per l'Ufficio : VM/m² (Corpo A € 840,00)

per l'Abitazione: VM/m² (Corpo B € 780,00)

Da ciò considerando i valori di mercato minimi e massimi collegati con quelli di locazione, attraverso procedimento grafico o da formula, derivano i seguenti valori di locazione :

Ufficio : **3,34** (€/mq x mese)

$(127,45 \times 3,34) \times 12 = € 5.108,20$ / anno (**€ 425,68** / mese)

Abitazione : **2,14** (€/mq x mese)

$(127,45 \times 2,14) \times 12 = € 3.272,92$ / anno (**€ 272,74** / mese)

Determinazione del canone Corpo A + Corpo B:

$(€ 425,68 + € 272,74) \times 12 = € 8.381,04$ / anno (**€ 698,42** / mese)

$[(127,45 + 127,45) \times 2,74 \text{ medio}] \times 12 = € 8.381,11$ / anno (**€ 698,43** / mese)

L'importo complessivo del canone mensile di locazione / indennità di occupazione di entrambi i beni secondo il criterio di stima per comparazione diretta è pari a (in arrotondamento):

€ 700,00 / mese.

Stima per indennità di occupazione secondo il T. U. Espropri

Gli Artt. 49-50 del Testo Unico Espropri **T.U. (D.P.R. 327/2001)**, stabiliscono che nel caso di occupazione è dovuta una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo (1/12) di quanto spetterebbe nel caso di esproprio dell'area / fabbricato* e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo (1/12) di quella annua.

¹ Le risposte del Quesito 4 (a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, p, q, r) sono nella Relazione perizia di stima.



* L'art. 38 comma 1 dello stesso T.U., come già prevedeva la L. 2359/1865, ci indica come determinare l'indennità di espropriazione di aree o fabbricati legittimamente edificati:

'Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale.'

Il parametro fondamentale cui attenersi quindi è sempre il **valore venale del bene**, considerato come l'effettivo prezzo che lo stesso avrebbe in un libero mercato.

V_m (valore di mercato - esproprio) / 12 = *Indennità per ogni anno*;

1/12 del valore di indennità annuale = *Indennità per ogni mese*.

Dalla stima effettuata, rispondendo al Quesito n. 4-i (nella Relazione Peritale), il valore di mercato globale del corpo A e B che si è ottenuto è di **173.000,00 €**, da cui risulta:

Indennità annua: $173.000,00 \text{ €} / 12 = 14.416,67 \text{ €}$

Indennità mensile: $14.416,67 \text{ €} / 12 = \underline{1.201,39 \text{ €}}$

L'importo complessivo dell' indennità di occupazione di entrambi i beni secondo il presente metodo di determinazione è pari (in arrotondamento) a:

€ 1.200,00 / mese.

Conclusioni:

Volendo mediare il valore stimato secondo i tre distinti criteri il risultato è di **883,00 €/mese**; ma il valore che sembra congruo imputare come indennità mensile del complesso dei beni oggetto di stima, allo stato ed in data attuale è pari a **700,00 Euro / mese** (dicansi euro settecento/00); tuttavia il valore può oscillare in diminuzione del 20-30% considerate le attuali condizioni del mercato locatizio.

Monte Giberto li 22 aprile 2022

In Fede Arch. Angelo Paletti



PALETTI
ANGELO
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
FERMO
architetto
25.04.2022
16:10:21
GMT+00:00



ALLEGATI:

- 1) Certificato Anagrafico di Stato Civile; Certificato di Residenza Storico; Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- 2) Elaborati Catastali: Visure; Estratto di Mappa; Planimetrie;
- 3) Planimetrie Stato Autorizzato (Edilizia - Catastale);
- 4) Documentazione Fotografica;
- 5) Versione Privacy della perizia di stima;
- 6) Check list dei controlli documentazione (articolo 567, Il co.c.p.c.);
- 7) Foglio Riassuntivo degli Identificativi Catastali;
- 8) Inquadramento territoriale - Ortofoto; Stralcio del Piano Regolatore Generale (Comune di Porto Sant'Elpidio, ZTC);
- 9) Dati Quotazioni Immobiliari - Valori O.M.I. - 2° Semestre 2021 - Destinazione Residenziale e Terziaria;
- 10) Precedenti edilizi; Richiesta presa visione pratiche edilizie / accesso agli atti;
- 11) Ispezione Ipotecaria.

Monte Giberto li 22 aprile 2022

In Fede Arch. Angelo Paletti



PALETTI
ANGELO
ORDINE
ARCHITETTI
PPC PROV.
FERMO
architetto
25.04.2022
16:10:21
GMT+00:00

