TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (SUB-MANDATARIA DI BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

PALMISANO MILENA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2023

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF:CGNLRA68D51G920L
con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13
telefono: 0734841144
fax: 0734841144
email: arch.laura.cognigni@gmail.com
PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **sottotetto non abitabile** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 30, quartiere ZONA OMI D1 Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE, della superficie commerciale di **28,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il Lotto 1 è ubicato in Via Cristoforo Colombo n.30, nel Comune di Porto Sant'Elpidio. L'edificio ricade in ZONA OMI D1 Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, zona residenziale dotata di tutti i servizi. Nelle vicinanze è presente la Strada Statale SS16, importante via di comunicazione con il centro cittadino e con i Comuni limitrofi, il mare dista circa 500 ml.

L'edificio in esame, costruito nel 1954 con agibilità rilasciata nel 1958, è stato successivo ampliamento nel 1963. Attualmente si sviluppa su tre piani fuori terra; al piano terra c'è un laboratorio artigianale con ingresso autonomo, al P1(Subalterno 5) c'è una abitazione e al P2 (Subalterno 6), quest'ultimo oggetto di valutazione, c'è una soffitta accatastata come abitazione. Questi due subalterni hanno l'entrata in comune su via Cristoforo Colombo.

Il Lotto 1 è costituito da un **soffitta** non abitabile sita al P2, avente una S.U.L. di 37,10 mq con **altezza minima pari a 1,00 mt e altezza massima pari a 2,60 mt** e una **terrazza** con S.U.L. di 28,60 mq.

Il bene accatastato come appartamento, protocollo n.AP0003148 del 08/01/2007, allo stato di fatto si presenta come una **soffitta non utlimata**, in assenza di qualsiasi finitura con gli infissi delle finestre in legno prive di vetro, senza contatori autonimi con solo l'impianto elettrico e la predisposizione dell'impianto idrico. Ad oggi il bene oggetto di esecuzione non può essere trasformato in unità abitativa in quanto non ci sono le altezza necessarie per soddisfare i requisiti igienico-sanitari. Pertanto l'unica destinazione possibile è quella di soffitta come utilizzata allo stato di fatto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di Hmin=1,00 mt; Hmax=2,60 mt.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo n. 30, piano: P1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 16/08/2007, Prat. n. AP0247485 in atti dal 16/08/2007
  Coerenze: Il Sub. 6 P1-2 confina al P1 con il Sub. 5 abitazione di altrui proprietà e bene comune. Prospetto ovest su via Cristoforo Colombo, prospetto sud è in aderenza con edificio particella 188 di altrui proprietà, a nord prospetto su corte esclusiva di altrui proprietà, prospetto est su terrazza del sub 5. La particella 189 confina con le particelle 53-188-117-168-169 di altrui proprietà, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**28,09 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.116,01**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 17.116,01**
Data della valutazione:	**20/10/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il presente bene si presenta libero. Ad oggi il Sig. Marco Rutkowski, proprietario dell'appartamento al P1 del medesimo edificio (Subalterno 5), si occupa della gestione e manutenzione dello stesso utilizzando saltuariamente i locali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/03/2014 a firma di Tribunale di Fermo , iscritta il 14/03/2014 a Fermo ai nn. 1960 R.G./214 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 155.000,00€.
Importo capitale: 110.627,50€.
La formalità è riferita solamente a Bene contraddistinto al Fg. 24, Particella 189, Subalterno 6, oggetto di esecuzione.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/08/2015 ai nn. 591/815 di repertorio, iscritta il 19/08/2015 a Fermo ai nn. 5625 R.G./888 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

Importo ipoteca: 643.051,92€.
Importo capitale: 321.525,96€.
La formalità è riferita solamente a Bene contraddistinto al Fg. 24, Particella 189, Subalterno 6, oggetto di esecuzione.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/09/2015 , iscritta il 10/11/2016 a Fermo ai nn. 7192 R.G./1234 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario.
Importo ipoteca: 13.529,58€.
Importo capitale: 10.070,92€.
La formalità è riferita solamente a Bene contraddistinto al Fg. 24, Particella 189, Subalterno 6, oggetto di esecuzione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/10/2020 a Fermo ai nn. 6460 R.G./ 4638 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare.
La formalità è riferita solamente a Bene contraddistinto al Fg. 24, Particella 189, Subalterno 6, oggetto di esecuzione.

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:

L'immobile oggetto di esecuzione non ricade all'interno di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La Signora Rutigliano Sabrina acquista nell'anno 2000 l'intero immobile formato da una abitazione unica PT-1 identificata come sub 2 (impianto meccanografico) categoria A/3 e soffitta al P2 non accatastata.

Successivamente nel 08/01/2007 effettua un divisione solo catastale, non edilizia, dividendo l'abitazione PT-1 identificata come sub 5 categoria A/2 e soffitta al P1-2 sub 6 che diventa accatastata con categoria A/3 e vende qust'ultima alla società H.D.G. srl il 31/01/2007.

La società H.D.G. srl. nel 16/08/2007 cambia il classamento della soffitta al P1-2 sub 6 con categoria A/3 che diventa accatastata con categoria A/2 con conseguente aumento della rendita, senza effettuare alcun lavoro edilizio e senza presentare alcun progetto edilizio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 31/01/2007), con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di Notaio Paolo Chessa ai nn. 199615/22866 di repertorio, trascritto il 05/02/2007 a Fermo ai nn. 1489 RG/ 935 RP.

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

Il titolo è riferito solamente a Bene oggetto di esecuzione ricadente nel Foglio 24, Particella 189, Subalterno 6 del Comune di Porto Sant'Elpidio.
Con il medesimo Atto la società "H.D.G. srl" ha acquistato la detta unità immobiliare dalla Sig.ra Rutigliano Sabrina.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/10/2000 fino al 31/01/2007), con atto stipulato il 18/10/2000 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. 138981/15689 di repertorio, trascritto il 25/10/2000 a Fermo ai nn. 7078 RG/4619 RP.
Il titolo è riferito solamente a Bene oggetto di esecuzione ricadente nel Foglio 24, Particella 189, Subalterno 6 del Comune di Porto Sant'Elpidio.
Con il suddetto Atto la Sig.ra Rutigliano Sabrina ha acquistato la porzione in oggetto dai Sig,ri: Rutigliano Antonio, Rutigliano Giacomina, Rutigliano Giovanni, Rutigliano Lucia, Rutigliano Michele, Rutigliano Natalina, Rutigliano Nicola, Rutigliano Nicolò, Rutigliano Vicenza, Rutigliano Vittoria.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

STORIA URBANISTICA

L'edificio in oggetto è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n.387 del 1954, Prat. 2697, nella descrizione particolareggiata delle opere si scrive: "L'abitazione è a due piani e mezza soffitta. Al piano terra ha luogo il laboratorio ed un ampio ingresso, al piano primo la cucina, due camere ed il bagno". Ad essa si allegano gli elaborati grafici dell'intervento relativi alle piante del PT e del P1, senza includere la pianta della soffitta, ma dai prospetti e dalle sezioni però si determina l'esistenza della stessa e del suo volume compresa la terrazza ad essa adiacente. E' stata anche rilasciata l'Abitabilità il 25/08/1958.

Successivamente l'edificio è stato oggetto di Concessione Edilizia del 17/08/1963, Prat. 2658 per lavori di "Ampliamento di laboratorio artigianale al PT lungo il Prospetto Est", completa di elaborati grafici in cui si può verificare la porzione della soffitta e della terrazza anche se la misura delle altezze non vengono riportate.

Nel 2007 l'abitazione contraddistinta al Subalterno 2, PT-1, è stata divisa catastalmente in due abitazioni, la prima nel Subalterno 5, PT-1 e la seconda nel Subalterno 6 P1-2 ma NON è stata frazionata a livello edilizio.

Il frazionamento edilizio in due appartamenti non è possibile richiederlo poichè non sussistono i requisiti igienico/sanitari per farlo; secondo la L.R. 17/2015 Art.13 relativa al recupero dei sottotetti l'altezza media esistente deve essere almeno di 2,40 mt, il locale oggetto della presente esecuzione ha un'altezza massima di 2,60 mt e un'altezza minima di 1,00 mt, **con un'altezza media di 1,80 mt**, come riportato nella planimetria catastale prot. AP0003148 del 08/01/2007. Pertanto la destinazione possibile del sub 6 è quella di soffitta e non di abitazione.

In forza di quanto appena specificato si procederà con la valutazione del bene considerandola come una soffitta non abitabile, non come un appartamento, erroneamente riportato nell'accatastamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

Permesso di esecuzioni lavori edili **N. 1954_Permesso di Costruire n.387** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione, presentata il 21/03/1954 con il n. Prot. n.2132 del 22/03/1954 di protocollo, agibilità del 25/08/1958.
Il titolo è riferito solamente a Beni siti in via Cristoforo Colombo, contraddistinti al Fg. 24, Particella 189, Subalterno 6

Licenza di Costruzione **N. 1963_Licenza edilizia n.2658 Ampliamento pros.Est**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento lungo il prospetto Est per la realizzazione di un laboratorio artigianale., presentata il 17/08/1963 con il n. Prot.712 del 19/08/1963 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Via Cristoforo Colombo n.26, ricadenti al Fg.24, Particella 189.
In data 5/12/1964, al Prot. 12765/2360 il Comune di Porto Sant'Elpidio notificava al Sig. Iacopini Ilberando, il diniego alla richiesta presenta l'8/11/1964 per la modifica dell'ampliamento del fabbricato in Via Cristoforo Colombo poichè il fabbricato non risulta verso est a distanza legale dalla proprietà contigua.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

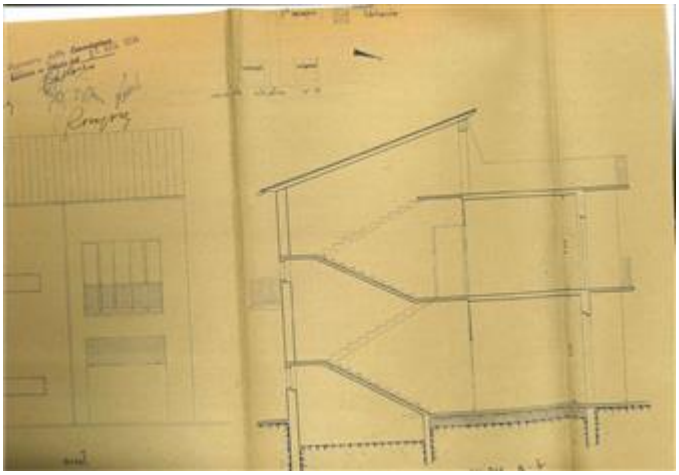
PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

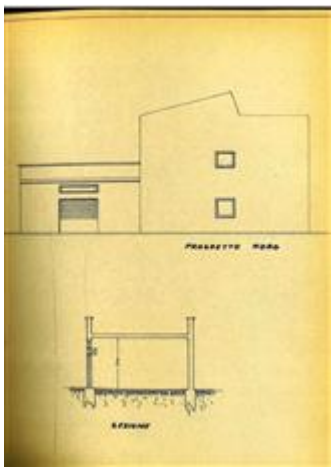
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato catastalmente al Fg. 24, Part.189, Sub.6.
L'edificio è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 387/ 1954, Prat. 2697 per la realizzazione di "Abitazione a due piani con mezza soffitta". Ad oggi il bene oggetto di esecuzione non può essere trasformato in unità abitativa in quanto non ci sono le altezza necessarie per soddisfare i requisiti igienico-sanitari. Pertanto l'unica destinazione possibile è quella di soffitta come utilizzata allo stato di fatto.

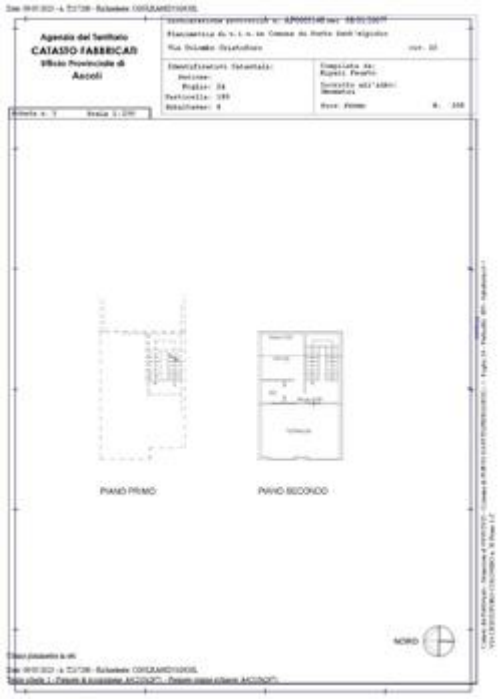


Sezione presentata nella Concessione del 1954, Prat.2697



Prospetto presentato nella Concessione del 1963, Prat. 2658

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e



Poichè non risultano piante del P2 si allega la planimetria catastale che è conforme allo stato di fatto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

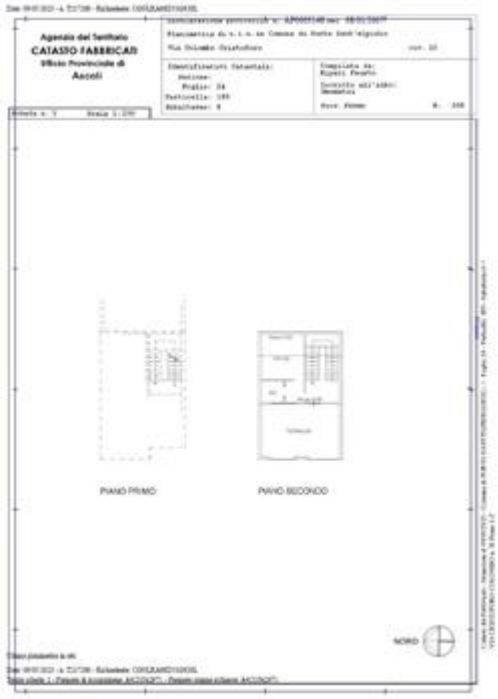
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Allo stato di fatto, il bene oggetto di esecuzione, si presenta con i medesimi divisori presenti nella Planimetria depositata al Prot. n. AP0003148 del 08/01/2007. La difformità riguarda la categoria attribuita poiché dalle visure risulta essere un'abitazione di tipo civile mentre allo stato di fatto e dal punto vista edilizio si presenta come una soffitta non ultimata e priva del bagno. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione della categoria catastale attribuita, modificandola da A/2 attribuita ad appartamenti di tipo economico alla categoria C/2 che contraddistingue locali adibiti a soffitta.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione categoria catastale da A/2 a C/2: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni
Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato catastalmente al Fg. 24, Part.189, Sub.6.
L'accatastamento presentato nel 2007 come abitazione non è corretto in quanto non è stato regolarizzato dal punto di vista edilizio e non ha i requisiti necessari per tale trasformazione. Pertanto è necessaria una variazione della categoria e riportarla a quella originale.

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e



Planimetria presentata Prot. n. AP0003148 del 08/01/2007 corrispondente allo Stato di fatto del Sub.6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato catastalmente al Fg. 24, Part.189, Sub.6



Stralcio Piano Regolatore Generale Comune di Porto Sant'Elpidio Fg. 24, Part. 189



Stralcio Piano Regolatore Generale Comune di Porto Sant'Elpidio, zonizzazione Fg. 24, Part. 189

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e



Stralcio Piano Regolatore Generale Comune di Porto Sant'Elpidio, zonizzazione Fg. 24, Part. 189



Stralcio Piano Regolatore Generale Comune di Porto Sant'Elpidio, zonizzazione Fg. 24, Part. 189

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: d.l. 31 magg io 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla l. n. 122/2010)
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato catastalmente al Fg. 24, Part.189, Sub.6

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti i contatori e gli impianti esistenti della soffitta (Sub.6) non risultano ad oggi essere divisi rispetto quelli presenti nell'appartamento (Sub.5) al P1. (normativa di riferimento: Art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, legge n. 69/2013)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Divisione degli impianti esistenti a servizio della soffitta (sub.6) con successive dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Separazione degli impianti presenti, nello specifico Elettrico e Idraulico: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Brevi
Questa situazione è riferita solamente a Bene individuato catastalmente al Fg. 24, Part.189, Sub.6

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e



Impianto Elettrico esistente nella soffitta Sub.6



Predisposizione impianto idrico della soffitta Sub.6

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CRISTOFORO COLOMBO 30, QUARTIERE ZONA OMI D1 PERIFERICA/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a PORTO SANT'ELPIDIO Via Cristoforo Colombo 30, quartiere ZONA OMI D1 Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE, della superficie commerciale di **28,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto 1 è ubicato in Via Cristoforo Colombo n.30, nel Comune di Porto Sant'Elpidio. L'edificio ricade in ZONA OMI D1 Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO, zona residenziale dotata di tutti i servizi. Nelle vicinanze è presente la Strada Statale SS16, importante via di comunicazione con il centro cittadino e con i Comuni limitrofi, il mare dista circa 500 ml.

L'edificio in esame, costruito nel 1954 con agibilità rilasciata nel 1958, è stato successivo ampliamento nel 1963. Attualmente si sviluppa su tre piani fuori terra; al piano terra c'è un laboratorio artigianale con ingresso autonomo, al P1(Subalterno 5) c'è una abitazione e al P2 (Subalterno 6), quest'ultimo oggetto di valutazione, c'è una soffitta accatastata come abitazione. Questi due subalterni hanno l'entrata in comune su via Cristoforo Colombo.

Il Lotto 1 è costituito da un **soffitta** non abitabile sita al P2, avente una S.U.L. di 37,10 mq con **altezza minima pari a 1,00 mt e altezza massima pari a 2,60 mt** e una **terrazza** con S.U.L. di 28,60 mq.

Il bene accatastato come appartamento, protocollo n.AP0003148 del 08/01/2007, allo stato di fatto si presenta come una **soffitta non utlimata**, in assenza di qualsiasi finitura con gli infissi delle finestre in legno prive di vetro, senza contatori autonimi con solo l'impianto elettrico e la predisposizione dell'impianto idrico. Ad oggi il bene oggetto di esecuzione non può essere trasformato in unità abitativa in quanto non ci sono le altezza necessarie per soddisfare i requisiti igienico-sanitari. Pertanto l'unica destinazione possibile è quella di soffitta come utilizzata allo stato di fatto.

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

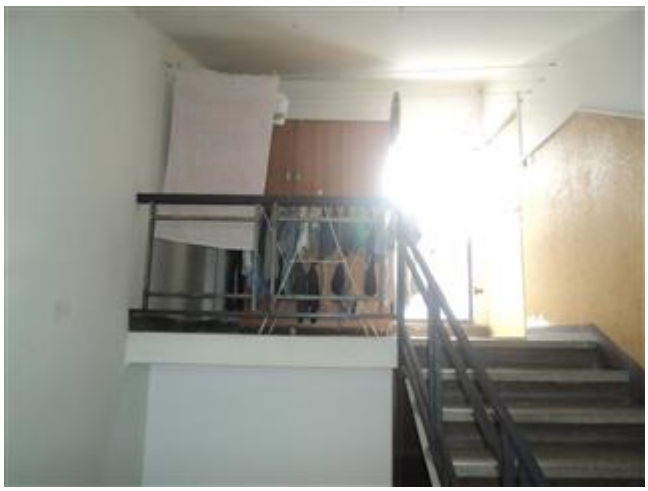
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di Hmin=1,00 mt; Hmax=2,60 mt.Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 189 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via Cristoforo Colombo n. 30, piano: P1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 16/08/2007, Prat. n. AP0247485 in atti dal 16/08/2007
  Coerenze: Il Sub. 6 P1-2 confina al P1 con il Sub. 5 abitazione di altrui proprietà e bene comune. Prospetto ovest su via Cristoforo Colombo, prospetto sud è in aderenza con edificio particella 188 di altrui proprietà, a nord prospetto su corte esclusiva di altrui proprietà, prospetto est su terrazza del sub 5. La particella 189 confina con le particelle 53-188-117-168-169 di altrui proprietà, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.



Immobile sito in Via Cristoforo Colombo n.30



Scala P1-2 del Subalterno 6, Fg.24, Part.189



Interno soffitta Subalterno 6, Fg.24, Part.189

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e



Stralcio Mappe-Catasto Fg.24, Part.189



Estratto Google Maps, Via Cristoforo Colombo n.30



Estratto di mappa Fg.24, Part.189



Esterno Fabbricato con ingresso comune prospetto su Via Cristoforo Colombo n.30



Esterno Fabbricato sito in Via Cristoforo Colombo n.30, Fg. 24, Part.189



Particolare ingresso comune in Via Cristoforo Colombo n.30

SERVIZI

parco giochi	buono
centro sportivo	buono
scuola media inferiore	buono
scuola media superiore	buono

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

negozi al dettaglio	buono
supermercato	buono

COLLEGAMENTI

autostrada distante Casello Porto Sant'Elpidio dista 2,5 km	ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sopra della media
luminosità:	al di sopra della media
panoramicità:	al di sopra della media
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Subalterno 6, si presenta in pessimo stato conservativo, gli infissi di porte e finestre sono in legno prive di vetro. Non sono presenti i contatori, gli impianti esistenti sono collegati alle utenze dell'appartamento al P1. L'impianto elettrico è presente ma risulta comunque non ultimato, è presente anche la predisposizione per l'impianto idrico. Non è presente invece l'impianto di riscaldamento.

Internamente i pavimenti sono parzialemente presenti e sono in graniglia logora, nella porzione esterna della terrazza invece sono in gres porcellanato in buono stato di manutenzione. La terrazza risulta avere una ringhiera costituita solo da due tondini di ferro, perciò non a norma di legge.

Degli Impianti:

elettrico: conformità: In attesa del frazionamento delle unità abitative. Riferito solamente al bene contraddistinto al Fg. 24, Part. 189, Subalterno 6. Non è presente il contatore, l'impianto elettrico necessita di divisione dall'utenza dell'appartamento al P2 (Sub.5)	scarso
idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: In attesa del frazionamento delle unità abitative. Riferito solamente al bene contraddistinto al Fg. 24, Part. 189, Subalterno 6. Non è presente il contatore, attualmente c'è la predisposizione dell'impianto idraulico ma occorre dividerlo dall'utenza dell'appartamento al P2 (Sub.5)	molto scarso

Delle Componenti Edilizie:

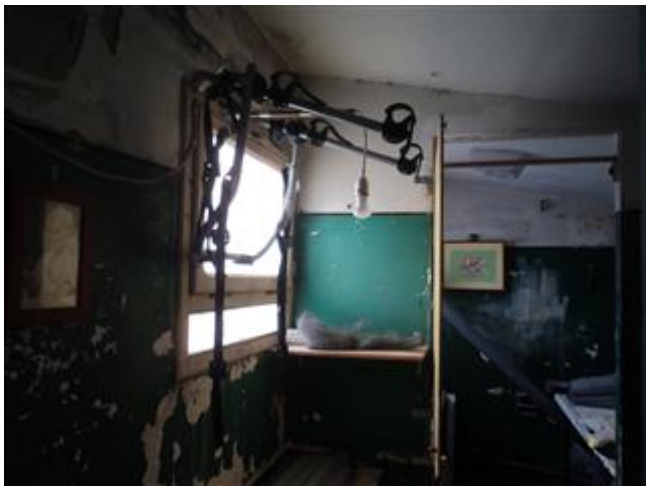
infissi esterni: Finestre realizzati in Legno senza la presenza del vetro	scarso
pareti esterne: costruite in mattoni intonacati e tinteggiati con coibentazione in si. In riferimento al bene contraddistinto al Fg.24, Part. 189, Subalterno 6	al di sotto della media

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

pavimentazione interna: realizzata in graniglia logora. In riferimento al bene contraddistinto al Fg. 24, Part. 189, Subalterno 6 — scarso

pavimentazione esterna: realizzata in gres porcellanato da esteno. In riferimento al bene contraddistinto al Fg. 24, Part. 189, Subalterno 6 — nella media

scale: interna a doppia rampa con rivestimento in graniglia. In riferimento al bene contraddistinto al Fg. 24, Part. 189, Subalterno 6 — nella media



Lotto1: Interno Appartamento contraddistinto Subalterno 6, Fg.24, Part.189



Lotto1: Interno Appartamento contraddistinto Subalterno 6, Fg.24, Part.189



Lotto1: Interno Appartamento contraddistinto Subalterno 6, Fg.24, Part.189



Lotto1: Interno Appartamento contraddistinto Subalterno 6, Fg.24, Part.189

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e



Lotto1: Interno Appartamento contraddistinto Subalterno 6, Fg.24, Part.189



Lotto1: Interno Appartamento contraddistinto Subalterno 6, Fg.24, Part.189

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soffitta	37,10	x	50 %	=	18,55
Terrazza esclusiva	28,60	x	33,34 %	=	9,54
Totale:	**65,70**				**28,09**

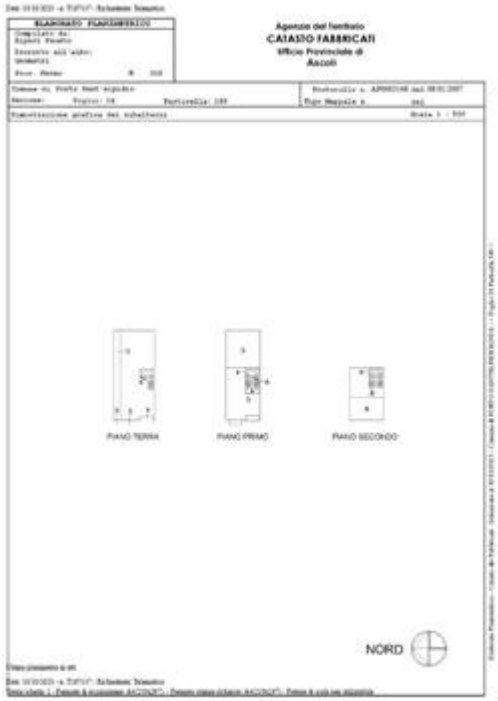


Planimetria catastale Lotto 1:Subalterno 6, Fg. 24, Part.189



Estratto di mappa Lotto 1:Subalterno 6, Fg. 24, Part.189

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e



Elaborato planimetrico Lotto 1:Subalterno 6, Fg. 24, Part.189

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/10/2023

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Mansarda in vendita costruita nel 1970, con 1bagno in normale stato di conservazione, al P3 senza ascensore;

Indirizzo: Porto Sant'Elpidio, vicino Via Enrico Fermi

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 653,13 Euro/mq

Distanza: 950.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

Data contratto/rilevazione: 16/10/2023
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Trilocale in buono stato, costruito nel 1973 con 1 bagno, al P1 con ascensore;
Indirizzo: Porto Sant'Elpidio, Via Trento
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 967,39 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 84.550,00 pari a 919,02 Euro/mq
Distanza: 2,300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/10/2023
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Quadrilocale da ristrutturare, costruito nel 1970, con 1 bagno al P5 con ascensore;
Indirizzo: Porto Sant'Elpidio, Via Umberto I
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 742,19 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 90.250,00 pari a 705,08 Euro/mq
Distanza: 1,700.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Geopoi Residenziale del Comune di Porto Sant'Elpidio (10/05/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in zona Periferica D1/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nell'anno 2022, secondo semestre.

Offerta: Abitazioni civili di tipo economico in normale state di manutenzione

Tempo di rivendita o di assorbimento: Breve

Valore minimo: 940,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino immobiliare Comune di Porto Sant'Elpidio (10/05/2023)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Porto Sant'Elpidio in zona Periferica D1/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nell'anno 2022, secondo semestre.

Offerta: Abitazioni civili di tipo economico in normale state di manutenzione

Tempo di rivendita o di assorbimento: Breve

Valore minimo: 953,00

Valore massimo: 1.185,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

- **Soffitta**: 5,70mt x 6,50mt = **37,10 mq** x 327,86 €/mq (50% 655,72€/mq) = **12.163,60 € Valore commerciale della Soffitta**

- **Terrazza**: 4,40mt x 6,50mt = **28,60 mq** x 218,615 €/mq (33,34% 655,72€/mq) = **6.252,41 € Valore commerciale della Terrazza**

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

Valore commerciale complessivo del SUBALTERNO 6: Soffitta + Terrazza= 12.163,60€ + 6.252,41€ = **18.416,01€**

Si precisa che il calcolo della superficie commerciale del bene, con il relativo calcolo del valore unitario da attribuire al bene in esame, è stato determinato mediante le indicazione del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo cui le pertinenze esclusive accessorie, nel nostro caso la soffitta, vanno considerate al 50% dell'abitazione, mentre il terrazzo va considerato 1/3 della superficie effettiva rispetto all'abitazione. Inoltre i comparativi presi in esame sono abitazioni con lo stesso stato conservativo, in quanto è diffilcile il reperimento di offerte sul mercato immobiliare di sole soffitte.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	52.250,00	84.550,00	90.250,00
Consistenza	28,09	80,00	92,00	128,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	687,50	967,39	742,19
Livello di piano	4,00	4,00	8,00	7,00
Manutenzione	3,00	3,00	7,00	4,00
Esposizione	6,00	6,00	7,00	5,00
Impianti tecnici	2,00	2,00	7,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	43,54	70,46	75,21
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	653,13	653,13	653,13
Livello di piano	2 %	1.045,00	1.691,00	1.805,00
Manutenzione	2 %	1.045,00	1.691,00	1.805,00
Esposizione	2 %	1.045,00	1.691,00	1.805,00
Impianti tecnici	2 %	1.045,00	1.691,00	1.805,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		52.250,00	84.550,00	90.250,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-33.906,83	-41.744,33	-65.256,83
Livello di piano		0,00	-6.764,00	-5.415,00
Manutenzione		0,00	-6.764,00	-1.805,00
Esposizione		0,00	-1.691,00	1.805,00
Impianti tecnici		0,00	-8.455,00	-1.805,00

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

Prezzo corretto	**18.343,17**	**19.131,67**	**17.773,17**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **18.416,01**

Divergenza: 7,10% < **8%**

La commerciabilità del bene è mediocre considerando le finiture del bene e la mancanza degli impianti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,09 x 655,72 = **18.416,01**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.416,01**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.416,01**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.
La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:
a) criterio comparativo di mercato
b) criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali:
-principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale;
-principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.
Indagini di Mercato:
1- Geopoi Zona D1 Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO, Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale in buono stato conservativo;
2 - Borsino Immobiliare Zona D1 Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO, Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale in buono stato conservativo;
3 - Offerte su l Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Ideal ista.it, Immobiliare.it e casa.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Porto Sant'Elpidio, agenzie: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune, osservatori del mercato immobiliare Geopoi e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Idealista.it, Immobiliare.it e casa.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;

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e

- 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	sottotetto non abitabile	28,09	0,00	18.416,01	18.416,01
				18.416,01 €	**18.416,01 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.116,01**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.116,01**

data 20/10/2023

il tecnico incaricato
Laura Cognigni

Firmato Da: COGNIGNI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 721a0b3e8ad6eb57c9eff1063db47f4e