

**Tribunale di Fermo**  
**Esecuzioni Immobiliari**  
**n. 246/2010 R.G.E.**

In riferimento alla richiesta di precisazioni del G.E. del 29/06/2023, significativo quanto segue:

## PREMESSA

Si ribadisce la provenienza dell'immobile, avvenuta con atto Notaio Francesco Russo del 19 novembre 1987, rep.5162, trascritto in data 4 dicembre 1987 al n.5049 R.P.

La divisione dell'immobile è stata fatta tenendo conto dello stato di fatto e del suo reale utilizzo da entrambi i comproprietari. L'immobile infatti era diviso da una parete in cartongesso che dovrà essere spostata affinché il bene corrisponda alla quota ad essi spettante. Oltre allo spostamento del muro divisorio, l'immobile necessita di alcuni lavori, in particolare la separazione degli impianti elettrico e termico, attualmente derivanti dalla porzione assegnata alla DATO OSCURATO.

Occorrerà inoltre presentare in Comune una pratica edilizia per frazionamento di unità e modifiche interne ai fini dell'ottenimento della conformità urbanistica.

La divisione ha tenuto conto delle rispettive quote di proprietà e pertanto non necessitano conguagli in denaro.

La spesa per quanto sopra esposto, già stimata all'epoca della perizia risalente a marzo 2019, in € 8.500, attualizzata al 2023, considerato anche la realizzazione della parete divisoria, ammonta a circa € **12.000** da addebitare ad entrambi i comproprietari in quota parte.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

## VALORE

Si confermano i valori stimati nel 2019, dal momento che il mercato immobiliare di riferimento non ha subito particolari variazioni.

Si ritiene di non applicare nessun costo per le cancellazioni, di non operare riduzioni per favorire la vendita o per arrotondamenti.

Pertanto, partendo dal valore totale di € 92.400 (mq 132 X € 700/mq), in relazione alle rispettive quote di proprietà – DATO OSCURATO 57747/100000, DATO OSCURATO 42253/100000 - avremo i seguenti valori

## LOTTO A -

Deposito artigianale a PORTO SANT'ELPIDIO VIA SARDEGNA 35, della superficie commerciale di 68,00 mq, composto da un unico locale. L'unico accesso all'immobile, non carrabile in quanto posto ad una quota superiore rispetto al piano stradale, avviene attraverso una vetrata dotata di serranda metallica. Il locale è dotato di due finestre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed è individuata al casto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 8, particella 291, sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 68, dati di superficie mq 75, rendita Euro 165,06. Coerenze: Via Sardegna ad est, Via Sicilia ad ovest, immobile individuato con la particella 291 sub 9 a nord, immobile individuato con la particella 53 a sud, intestato all'attualità a DATO OSCURATO con sede in Porto Sant'Elpidio.

**VALORE STIMATO: € 39.042**



### LOTTO B -

Deposito artigianale a PORTO SANT'ELPIDIO VIA SARDEGNA 35/A, della superficie commerciale di 65,00 mq, composto da due locali ed un bagno. L'accesso all'immobile, noncarrabile, si trova sul retro, lato Via Sicilia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed è individuata al catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al foglio 8, particella 291, sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 65, dati di superficie mq. 77, rendita Euro 157,78.

Coerenze: Via Sardegna ad est, Via Sicilia ad ovest, immobile individuato con la particella 291 sub 8 a sud, immobile individuato con la particella 51 a nord intestato all'attualità a DATO OSCURATO.

**VALORE STIMATO: € 53.358**

Tanto si doveva.

San Benedetto del Tronto, li 21/07/2023

