



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.I. MILENA PALMISANO

CUSTODE:

VEMI ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Marmore'

CF:MRMRRT73S28D542T

con studio in FERMO (AP) VIA MOSSA 31

telefono: 0734217146

email: robertomarm@tiscali.it

PEC: roberto.marmore@pecgeometrifm.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PORTO SANT'ELPIDIO via Camillo Benso Cavour 19, della superficie commerciale di **220,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare a destinazione negozio al piano terra e relativo deposito al piano 1° seminterrato, sito a Porto Sant'Elpidio in via Camillo Benso Cavour al civico n.19.

L'unità immobiliare, a destinazione negozio, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione e si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti per mq.220,30 elevata su 2 piani collegati da una scala interna ed un montacarichi, composta da:

PIANO SEMINTERRATO:

- Deposito della superficie utile interna netta di mq.135,20;
- Centrale termica della superficie utile interna netta di mq.1,95;
- Scala della superficie utile interna netta di mq.7,95;

PIANO TERRA:

- Negozio della superficie utile interna netta di mq.95,35;
- Bagno provvisto di wc, bidet e doccia della superficie utile interna netta di mq.2,87;
- Antibagno provvisto di lavello della superficie utile interna netta di mq.2,00;

Nel complesso, le finiture interne del negozio sono buone, come per il livello di manutenzione

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti, risultano presenti alcune difformità e precisamente:

- una diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato consistenti nella realizzazione di una C.T. e diversa conformazione della muratura di divisione con l'unità adiacente;
- al piano terra una diversa conformazione del servizio igienico, oltre alla realizzazione di un montacarichi che collega i due piani.

Necessita quindi avanzare agli uffici comunali un Accertamento di conformità, una Segnalazione Certificata di Agibilità ed una Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile.

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, successivamente ai lavori effettuati, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità o abitabilità e mancano i certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti.

Dal raffronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, la stessa risulta conforme nell'indicazione dell'unità immobiliare pignorata ma necessita di essere aggiornata per la mancanza della denuncia del montacarichi e per la diversa conformazione del servizio igienico.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e necessita quindi della sua redazione e invio al Sistema Informativo della Regione Marche per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 3,02. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 47 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 148 mq,

rendita 6.023,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2021 Pratica n. AP0003736 in atti dal 21/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 1816.1/2021)

Coerenze: L'U.I. confina a Nord ed ovest con l'area condominiale, a sud con la scala condominiale e altra unità commerciale di proprietà Gentili/Ricci, mentre ad est con il portico e parcheggi di uso pubblico, Via Conte Camillo Benso di Cavour (SS16)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	220,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 277.038,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 271.300,00
Data della valutazione:	06/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **volontaria** cancellata, stipulata il 22/02/1994 a firma di Marco Cordero di Montezemolo ai nn. 21172 di repertorio, iscritta il 07/03/1994 a Cons.RR.II. di Fermo ai nn. R.G.1270 R.P.205, a

favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: lire 150.000.000.

Importo capitale: lire 60.000.000.

Durata ipoteca: 4 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile Distinto all'NCEU al Fg.8 del Comune di Porto Sant'Elpidio, part.47 sub.a - sito a Porto Sant'Elpidio in via Cavour n.5.

ANNOTAZIONE presentata il 13/02/2007 Servizio di P.I. di FERMO Registro particolare n. 289 Registro generale n. 1737 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/04/2007 a firma di Notaio D'ANDREA MARIA ELISA ai nn. 275/183 di repertorio, iscritta il 13/04/2007 a Cons. RR.II. di Fermo ai nn. R.G.4066 R.P.942, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €500.000.

Importo capitale: €250.000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/02/2020 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 241 di repertorio, trascritta il 11/03/2020 a Cons. RR.II. di Fermo ai nn. R.G.1851 R.P.1293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€ 78.740,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 731,30
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 5.717,62
Millesimi condominiali:	54,17

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2007), con atto stipulato il 11/04/2007 a firma di Notaio D'Andrea Maria Elisa ai nn. 274/182 di repertorio, trascritto il 13/04/2007 a Cons. RR.II. di Fermo ai nn. 4065/2457

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1990 fino al 11/04/2007), con atto stipulato il 21/12/1990 a firma di Notaio Beloci Giuseppe ai nn.

Rep.76193/6618 di repertorio, trascritto il 21/01/1991 a Con. RR.II di Fermo ai nn. 865/775

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO.

C.E. 92 P.E. 5480 PROT.7131 del 05/07/1977

CONCESSIONE EDILIZIA N. **818**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE EDIFICIO.

C.E. 818 P.E. 5718 PROT.13586/77 del 31/01/1980

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1496**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VOLTURA CONC. EDILIZIA N°818 del 31/01/1980.

C.E. 1496 P.E. 5718 PROT.10739 del 07/08/1982

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' (parte nord) N. **5718**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE EDIFICIO.

P.E. 5718 PROT.14125 del 30/10/1982

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1560**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE EDIFICIO CIVILE.

C.E. 1560 P.E. 5718 PROT.13033del 15/11/1982

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' (parte nord) N. **5718**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE EDIFICIO.

P.E. 5718 PROT.14329 del 31/10/1983

COLLAUDO STATICO N. **2470**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

REGIONE MARCHE Servizio decentrato O.P. e Difesa del Suolo, PROT. 2470/6359 del 13/10/1982

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1799**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CABINA ENEL E LOCALI INTERRATI PER SERVIZI TECNOLOGICI.

P.E. 5718 PROT.14430 del 07/11/1983

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1803**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE UBICAZIONE CABINA ENEL.

P.E. 5718 PROT.14018 del 14/11/1983

Denuncia Inizio Attività art.22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 N. **D.I.A. prot.18466**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESTERNA.

D.I.A. prot.18466 del 26/06/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ART.36 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative 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 U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6, U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00$ mq/mq $H = \max 13$ ml 2) – 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. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f = 1,00$ 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. c) 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. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro Abitato

Piano Assetto Idrogeologico (PAI) vigente, in forza di delibera DPCM del 14 marzo 2022 (GU 10 maggio 2022; BUR Marche n. 39 del 12 maggio 2022), l'immobile ricade in zona R3 - Area a rischio frana elevato. Il titolo è riferito solamente al area N-O

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti, risultano presenti alcune difformità e precisamente: - una diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato consistenti nella realizzazione di una C.T. e diversa conformazione della muratura di divisione con l'unità adiacente; - al piano terra una diversa conformazione del servizio igienico, oltre alla realizzazione di un montacarichi che collega i due piani. Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizia urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale preposta, accertato che dalla verifica dello stato di fatto dell'immobile sopracitato con lo stato approvato, emergono delle lievi differenze relative allo spostamento della muratura di divisione con l'unità adiacente al piano 1° seminterrato ed alla realizzazione della C.T., si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9Bis della L.R. 17 del 20 aprile 2015 e s.m.i.i.. A tal proposito, per una maggiore chiarezza sulla consistenza dell'unità immobiliare, si può confermare che le murature di divisione presenti alla data odierna, sono coeve con l'originaria costruzione, che in virtù della normativa richiamata, sono da considerare tolleranze costruttive, infatti, si fa presente che l'unità

immobiliare, è stata oggetto di Verbale di Ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 25/10/1982, Autorizzazione di abitabilità P.E. 5718 prot.14125 del 30/10/1982 e deposito della planimetria catastale in data 02/11/1982 e che da tali date, non sono state oggetto di ulteriori trasformazioni e trattasi di parziali difformità rispetto il titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che nel corso del sopralluogo/ispezione da parte dei funzionari dell'amministrazione comunale incaricati per la certificazione di conformità edilizia e di agibilità, non sono state contestate come abusi edilizi e non sono state considerate rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile ma ciò non si può accertare per la diversa conformazione del servizio igienico ne tanto meno alla realizzazione del montacarichi. Necessita quindi avanzare agli uffici comunali un Accertamento di conformità, una Segnalazione Certificata di Agibilità ed una Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile. (normativa di riferimento: Normativa sismica)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile, , diritti, imposte, oneri e parcelle tecnici: €2.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, la stessa risulta conforme nell'indicazione della unità immobiliare pignorata ma necessita di essere aggiornata per la mancanza della denuncia del montacarichi e per la diversa conformazione del servizio igienico. Necessita quindi la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto. (normativa di riferimento: Normativa catastale)

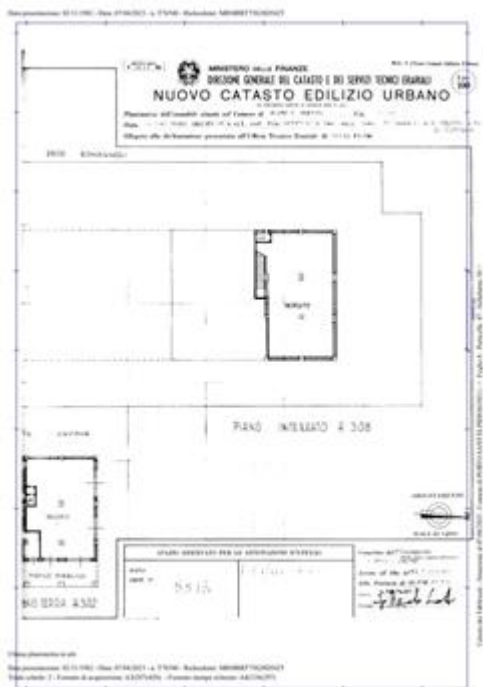
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto

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

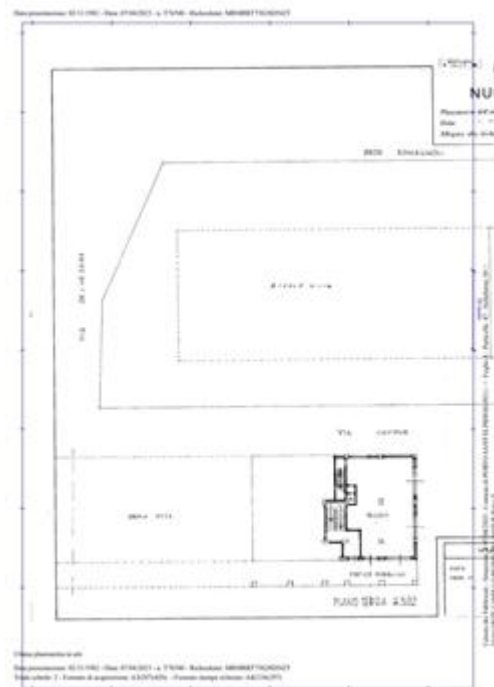
Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale, diritti catastali e parcella tecnico: €1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



planimetria catastale pag.1



planimetria catastale pag.2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti, risultano presenti alcune difformità e precisamente: una diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato consistenti nella realizzazione di una C.T. e diversa conformazione della muratura di divisione con l'unità adiacente; al piano terra una diversa conformazione del servizio igienico, oltre alla realizzazione di un montacarichi che collega i due piani. Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizio urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale preposta, accertato che dalla verifica dello stato di fatto dell'immobile sopraccitato con lo stato approvato, emergono delle lievi differenze relative allo spostamento della muratura di divisione con l'unità adiacente al piano 1° seminterrato ed alla realizzazione della C.T., si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9Bis della L.R. 17 del 20 aprile 2015 e s.m.i.i.. A tal proposito, per una maggiore chiarezza sulla consistenza dell'unità immobiliare, si può confermare che le murature di divisione presenti alla data odierna, sono coeve con l'originaria costruzione, che in virtù della normativa richiamata, sono da considerare tolleranze costruttive, infatti, si fa presente che l'unità immobiliare, è stata oggetto di Verbale di Ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 25/10/1982, Autorizzazione di abitabilità P.E. 5718 prot.14125 del 30/10/1982 e deposito della planimetria catastale in data 02/11/1982 e che da tali date, non sono state oggetto di ulteriori trasformazioni e trattasi di parziali difformità rispetto il titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che nel corso del sopralluogo/ispezione da parte dei funzionari dell'amministrazione comunale incaricati per la certificazione di conformità edilizia e di agibilità, non sono state contestate come abusi edilizi e non sono state considerate rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile ma ciò non si può accertare per la diversa conformazione del servizio igienico ne tanto meno alla realizzazione del montacarichi. Necessita quindi avanzare agli uffici comunali un Accertamento di conformità, una Segnalazione Certificata di Agibilità ed una Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile.

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, successivamente ai lavori effettuati, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità o abitabilità e mancano i certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti. Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e necessita quindi della sua redazione e invio al Sistema Informativo della Regione Marche per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

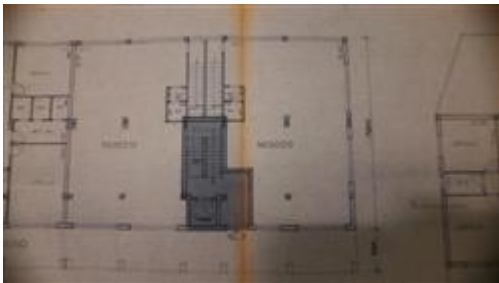
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Necessita avanzare agli uffici comunali un Accertamento di conformità, una Segnalazione Certificata di Agibilità ed una Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile.

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

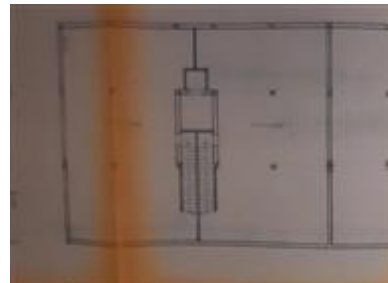
Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità, Segnalazione Certificata di Agibilità, diritti, imposte, oneri e parcelle tecnici: €3.650,00
- Classificazione energetica (APE): €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Negozio PT



Deposito PSI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Legge Notarile)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta distaccata dai servizi di energia, telefonico, acqua e gas e non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti. Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, successivamente ai lavori effettuati, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità o abitabilità e mancano i certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti. L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati di conformità degli impianti idrico, elettrico e riscaldamento e necessita dell'aggiornamento del certificato di abitabilità. (normativa di riferimento: DM 37/08, L.46/90 e precedenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Controllo e verifica degli impianti presenti, redazione e deposito presso gli uffici preposti dei Certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Controllo e verifica degli impianti presenti, redazione e deposito presso gli uffici preposti dei Certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti.:
€1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA CAMILLO BENSO CAVOUR 19

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PORTO SANT'ELPIDIO via Camillo Benso Cavour 19, della superficie commerciale di **220,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare a destinazione negozio al piano terra e relativo deposito al piano 1° seminterrato, sito a Porto Sant'Elpidio in via Camillo Benso Cavour al civico n.19.

L'unità immobiliare, a destinazione negozio, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione e si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti per mq.220,30 elevata su 2 piani collegati da una scala interna ed un montacarichi, composta da:

PIANO SEMINTERRATO:

- Deposito della superficie utile interna netta di mq.135,20;
- Centrale termica della superficie utile interna netta di mq.1,95;
- Scala della superficie utile interna netta di mq.7,95;

PIANO TERRA:

- Negozio della superficie utile interna netta di mq.95,35;
- Bagno provvisto di wc, bidet e doccia della superficie utile interna netta di mq.2,87;
- Antibagno provvisto di lavello della superficie utile interna netta di mq.2,00;

Nel complesso, le finiture interne del negozio sono buone, come per il livello di manutenzione

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti, risultano presenti alcune difformità e precisamente:

- una diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato consistenti nella realizzazione di una C.T. e diversa conformazione della muratura di divisione con l'unità adiacente;
- al piano terra una diversa conformazione del servizio igienico, oltre alla realizzazione di un montacarichi che collega i due piani.

Necessita quindi avanzare agli uffici comunali un Accertamento di conformità, una Segnalazione Certificata di Agibilità ed una Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile.

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, successivamente ai lavori effettuati, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità o abitabilità e mancano i certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti.

Dal raffronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, la stessa risulta conforme nell'indicazione dell'unità immobiliare pignorata ma necessita di essere aggiornata per la mancanza della denuncia del montacarichi e per la diversa conformazione del servizio igienico.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e necessita quindi della sua redazione e invio al Sistema Informativo della Regione Marche per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici.

promossa da:



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 3,02. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 47 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 148 mq, rendita 6.023,13 Euro, indirizzo catastale: VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2021 Pratica n. AP0003736 in atti dal 21/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 1816.1/2021)

Coerenze: L'U.I. confina a Nord ed ovest con l'area condominiale, a sud con la scala condominiale e altra unità commerciale di proprietà Gentili/Ricci, mentre ad est con il portico e parcheggi di uso pubblico, Via Conte Camillo Benso di Cavour (SS16)

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



prospetto principale su via Cavour (SS16)



prospetto laterale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 5 km
- autobus distante 200 m
- ferrovia distante 1,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene immobile oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare a destinazione negozio al piano terra e relativo deposito al piano 1° seminterrato, sito a Porto Sant'Elpidio in via Camillo Benso Cavour al civico n.19.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1977 e terminata nel 1983, con struttura portante in cls e tamponature con mattoni a faccia vista, situato nella parte nord del centro abitato del Comune di Porto Sant'Elpidio, lungo la SS16.

L'unità immobiliare, a destinazione negozio, presenta un buono stato di conservazione e manutenzione e si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali ed accessori diretti per mq.220,30.

Il negozio si eleva su 2 piani collegati da una scala interna ed un montacarichi ed è composto da:

PIANO SEMINTERRATO:

- Deposito della superficie utile interna netta di mq.135,20;
- Centrale termica della superficie utile interna netta di mq.1,95;
- Scala della superficie utile interna netta di mq.7,95;

PIANO TERRA:

- Negozio della superficie utile interna netta di mq.95,35;
- Bagno provvisto di wc, bidet e doccia della superficie utile interna netta di mq.2,87;
- Antibagno provvisto di lavello della superficie utile interna netta di mq.2,00;

Nel complesso, le finiture interne del negozio sono buone quanto per il livello di manutenzione, come di seguito precisato:

- L'unità immobiliare è accessibile tramite 4 vetrine in alluminio, n.2 con accesso principale dal portico di uso pubblico prospettante su via Camillo Benso Cavour (S.S.16) e n.2 sulla facciata nord del fabbricato;
- La scala di collegamento dei due piani è dotata pavimentazione in pietra e non è presente il corrimano;
- La pavimentazione del negozio è stata realizzata in moquette sopra la quale era stato posato del parquet prefinito ma allo stato attuale prevalentemente asportato, mentre i pavimenti e rivestimenti del bagno ed antibagno sono stati realizzati in piastrelle di ceramica;
- Gli infissi esterni, in buono stato di conservazione e manutenzione, sono costituiti da finestre in alluminio con vetro termico, tipiche degli anni '80 e non necessitano di particolare manutenzione;
- Le porte interne sono in legno tamburato, in ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- Le pareti ed i soffitti risultano tinteggiate con idropittura. Si rileva al piano seminterrato macchie di umidità causate da infiltrazione di acqua all'interno della centrale termica;
- L'unità immobiliare risulta distaccata dai servizi di energia, telefonico, acqua e gas e non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti;
- L'impianto di riscaldamento, risulta realizzato con climatizzatore con pompa di calore, nella C.T. al piano seminterrato, è presente una caldaia con alimentazione a gas e non risulta funzionante;
- L'impianto elettrico e di illuminazione è stato realizzato sotto traccia;
- L'impianto idrico e sanitario, come l'impianto di scarico delle acque reflue, sono realizzati sotto traccia;
- Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- Il fabbricato è provvisto del collaudo statico della struttura.
- L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati di conformità degli impianti idrico, elettrico e riscaldamento e necessita dell'aggiornamento del certificato di abitabilità.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' E CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti, risultano presenti alcune difformità e precisamente:

una diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato consistenti nella realizzazione di una C.T. e diversa conformazione della muratura di divisione con l'unità adiacente;

al piano terra una diversa conformazione del servizio igienico, oltre alla realizzazione di un montacarichi che collega i due piani.

Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizio urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale preposta, accertato che dalla verifica dello stato di fatto dell'immobile sopracitato con lo stato approvato, emergono delle lievi differenze relative allo spostamento della muratura di divisione con l'unità adiacente al piano 1° seminterrato ed alla realizzazione della C.T., si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9Bis della L.R. 17 del 20 aprile 2015 e s.m.i.i..

A tal proposito, per una maggiore chiarezza sulla consistenza dell'unità immobiliare, si può confermare che le murature di divisione presenti alla data odierna, sono coeve con l'originaria costruzione, che in virtù della normativa richiamata, sono da considerare tolleranze costruttive, infatti, si fa presente che l'unità immobiliare, è stata oggetto di Verbale di Ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 25/10/1982, Autorizzazione di abitabilità P.E. 5718 prot.14125 del 30/10/1982 e deposito della planimetria catastale in data 02/11/1982 e che da tali date, non sono state oggetto di ulteriori trasformazioni e trattasi di parziali difformità rispetto il titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che nel corso del sopralluogo/ispezione da parte dei funzionari dell'amministrazione comunale incaricati per la certificazione di conformità edilizia e di agibilità, non sono state contestate come abusi edilizi e non sono state considerate rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile ma ciò non si può accertare per la diversa conformazione del servizio igienico ne tanto meno alla realizzazione del montacarichi.

Necessita quindi avanzare agli uffici comunali un Accertamento di conformità, una Segnalazione Certificata di Agibilità ed una Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile.

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile, successivamente ai lavori effettuati, non risulta depositata alcuna richiesta di agibilità o abitabilità e mancano i certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti.

Come anticipato, dal raffronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, la stessa risulta conforme nell'indicazione della unità immobiliare pignorata ma necessita di essere aggiornata per la mancanza della denuncia del montacarichi e per la diversa conformazione del servizio igienico. Necessita quindi la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e necessita quindi della sua redazione e invio al Sistema Informativo della Regione Marche per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici.

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
NEGOZIO	111,40	x	100 %	=	111,40
MAGAZZINO	155,57	x	70 %	=	108,90

Totale:	266,97	220,30
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tempocasa

Descrizione: Negozio in vendita

Indirizzo: via Mazzini

Superfici principali e secondarie: 41

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.585,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Prelios agency spa

Descrizione: Negozio in vendita

Indirizzo: via C.B.Cavour

Superfici principali e secondarie: 531

Superfici accessorie:

Prezzo: 520.000,00 pari a 979,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Di Leo Immobiliare

Descrizione: Negozio in vendita

Indirizzo: via C.B.Cavour

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 520.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Bedetta

Descrizione: Negozio in vendita

Indirizzo: via G.Mameli

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

promossa da:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.950,00

Banca dati Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 1.381,00

Valore massimo: 1.831,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa sui borsini immobiliari, quotazioni OMI dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e su annunci apparsi in siti delle principali agenzie immobiliari, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In considerazione dello stato manutentivo generale, dell'appetibilità della zona, dell'esposizione del fabbricato, in comparazione con gli immobili osservati, si ritiene congruo attribuire il valore medio unitario al mq di € 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	220,30	x	1.300,00	=	286.388,70
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 286.388,70
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 286.388,70
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sottoscritto ha adottato un criterio di stima sintetico basato sulla conoscenza dei prezzi medi di mercato pagati per immobili aventi analoghe caratteristiche, assumendo come riferimento il metro quadrato di Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile pignorato in riferimento "all'uso di vendita in zona", che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali da redigere secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), quindi assumendo la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario.

La stima effettuata tiene conto, oltre che delle caratteristiche dell'immobile, della vetustà, del grado di finitura, della dotazione di servizi, del grado di manutenzione e conservazione nonché della sua posizione ed ubicazione.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Fermo, forniscono valori di mercato al metro quadrato confrontabili con quelli risultanti da un'indagine effettuata dal sottoscritto, presso alcune Agenzie Immobiliari di zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, agenzie:

Fermo - Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio delle quotazioni immobiliari pubblicate dal sito Borsino Immobiliare,

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	220,30	0,00	286.388,70	286.388,70
				286.388,70 €	286.388,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

si ritiene non possibile la divisione in più lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 277.038,70**

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: **€ 5.717,62**

Riduzione per arrotondamento: **€ 21,08**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 271.300,00**

data 06/11/2023

il tecnico incaricato
Roberto Marmore'