



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 131/2015

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Daniela Scarpone**

CF:SCRDNL69B47E989Z

con studio in FRANCAVILLA D'ETE (AP) ARCHITETTO, via Umberto I, 15

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a PORTO SANTELPIDIO via XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato localizzato in via XX Settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è un piccolo locale posto al piano terra posto sul lato est del Fabbricato e sul lato sinistro rispetto all'ingresso della scala comune.

E' accatastato ed autorizzato come negozio, attualmente è utilizzato dagli esecutati come deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.98. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 19 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 895,33 Euro, indirizzo catastale: via XX Settembre n. 21 PIANO TERRA, intestato a XXXXXXXXXXXX PROP. 1/2 , XXXXXXXXXXXX PROP. 1/2.

Coerenze: confini : a Nord Strada Faleriense, a Sud part. 330, a Est part. 20, a ovest part 334  
cabina elettrica  
NEGOZIO

Immobile costruito nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.280,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.280,00</b>
Data della valutazione:	23/04/2024



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il sopralluogo è stato effettuato il 04-07-2023 in presenza del custode e del debitore.  
L'immobile è utilizzato come deposito.

### 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**, stipulata il 02/10/2002 a firma di Notaio Rossi ai nn. 164662/19054 di repertorio, iscritta il 04/10/2002 a Fermo ai nn. 7832/1524, a favore di BANCA TOSCANA SPA, contro XXXXXXXXXXXXXXXX (per 1/2 unità negoz. 1 e per 1/1 unità negoz. 2) E XXXXXXXXXXXXXXXX(per 1/2 unità negoz. 1), derivante da Contratto di mutuo .

Importo ipoteca: Euro 1.900.000,00.

Importo capitale: Euro 950.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 26 part 19 sub 1-2-3-4-6-7, foglio 24 part. 623 sub 1-2-11 ( unità negoziale1) , foglio 24 part 986 sub 7-8, part 987 sub 7, Foglio 36 part 341 sub 7 ( unità negoziale 2)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/07/2004 a firma di Notaio Rossi ai nn. 188677/22026 di repertorio, iscritta il 02/08/2004 a Fermo ai nn. 6863/1791, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX (per 1/1 unità negoz. 1 e per 1/2 unità negoz. 2) E XXXXXXXXXXXXXXXX(per 1/2 unità negoz. 2), derivante da Contratto finanziamento.

Importo ipoteca: Euro 1360.000,00.

Importo capitale: Euro 680.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a immobili Porto S. Elpidio foglio 26 part. 341 sub 7, part. 377 sub 14, foglio 24 part. 986 sub 7-8 e part 987 sub 7 ( unità negoziale 1), comune di Sant'Elpidio a Mare foglio 75 part. 423 sub 2-3 , foglio 75 part 448-449-450, comune di Porto Sant'Elpidio foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-6-7 e foglio 24 part. 623 sub 1-2-11 ( unità negoziale 2)

ipoteca **giudiziale**, registrata il 20/04/2010 a Fermo ai nn. 178/2010, iscritta il 26/04/2010 a Fermo ai nn. 3163/770, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX (per 1/2 unità negoz. 1 e per 1/1 unità negoz. 2) , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 150.000,00.



Importo capitale: 85.932,91.

La formalità è riferita solamente a immobili per 1/2 comune di Porto Sant'Elpidio foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-6-7, foglio 24 part. 623 sub 1-2-11, comune di Sant'Elpidio a Mare Foglio 75 part. 449-423 sub 2-3-448-450 ( unità negoziale 1), per 1/1 comune Porto Sant'Elpidio foglio 24 part. 986 sub 16 , foglio 26 part. 341 sub 7 ( unità negoziale 2)

ipoteca **legale**, registrata il 25/02/2024 a San Benedetto del Tronto ai nn. 45023, iscritta il 05/07/2010 a Fermo ai nn. 5329/1324, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2, derivante da emissione ruolo.

Importo ipoteca: Euro 124.091,88.

Importo capitale: Euro 62.045,94.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 immobili comune Porto Sant'Elpidio foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5-6-7 , comune Sant'Elpidio a Mare foglio 75 part. 423 sub 2-3-. part. 449-448-450.

Restrizione di beni in data 20/08/2012 ai n. 6359/987, inerisce immobili non oggetto della presente procedura vedi relazione notarile

ipoteca **legale**, registrata il 18/11/2010 a San Benedetto del Tronto ai nn. 45079, iscritta il 19/11/2010 a Fermo ai nn. 9145/2142, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX( per quota di 1/1 per unità negoz. 1 e per quota 1/2 per unità negoz. 2), derivante da emissione ruolo.

Importo ipoteca: Euro 104.260,76.

Importo capitale: Euro 208.521,52.

La formalità è riferita solamente a immobili 1/1 Porto Sant'Elpidio foglio 26 part. 341 sub 7, foglio 24 part. 986 sub 16 (unità negoziale 1), per quota di 1/2 comune Porto Sant'Elpidio foglio 26 part. 19 sub 1,2,3,4,6,7, foglio 24 part. 623 sub 1-2-11, comune Sant'Elpidio a Mare foglio 75 part. 449-423 sub 2-3

ipoteca **legale**, registrata il 10/10/2012 a Firenze ai nn. 71812, iscritta il 12/10/2012 a Fermo ai nn. 7681/1148, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX( quota 1/1 immobili unità negoz. 1, quota 1/2 unità negoziali 2 e3, quota 1/1 unità negoziale 4) , derivante da emissione ruolo.

Importo ipoteca: Euro 63.525,04.

Importo capitale: Euro 31.762,52.

La formalità è riferita solamente a immobili 1/1 comune Porto Sant'Elpidio foglio 26 part. 341 sub 7 (unità negoziale 1 ) immobili per 1/2 comune Porto Sant'Elpidio foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4( unità negoziale 2) immobili per 1/2 comune Sant'Elpidio a Mare foglio 75 part. 448 -450-423 sub 2-3, part. 449, comune di Porto Sant'Elpidio foglio 24 part. 623 sub 1-2-11, foglio 26 part. 19 sub 6 e 7 ( unità negoziale 3), immobili 1/1 comune Porto Sant'Elpidio foglio 24 part. 986 sub 16 (unità negoziale 4)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/07/2022 a Fermo ai nn. R.G. 6377/R.P. 814, a favore di Banca Toscana spa , contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e c snc cod fisc 01010190443, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , derivante da atto notarile pubblico notaio Rossi del 02/10/2002 rep 164662.

Importo ipoteca: Euro 1.900.000,00.

Importo capitale: Euro 950.000,00.

Durata ipoteca: Richiesta da Do Value spa rp 1524 del 04/12/2002.

La formalità è riferita solamente a immobili Porto Sant'Elpidio Foglio 26 part. 19 sub 1- 2-3-4-6-7, foglio 21 part. 623 sub 1-2-11, foglio 24 part 986 sub 16 part. 986 sub 7-8 part. 987 sub 7, foglio 26 part. 341 sub 7..

RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA concessione garanzia di mutuo

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, registrata il 04/10/2010 a Fermo ai nn. 1885, trascritta il 03/03/2011 a Fermo ai nn. 1673/952, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/2.

La formalità è riferita solamente a immobili 1/2 comune Porto Sant'Elpidio foglio 24 part. 623 sub 1-2-11, foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-6-7, comune di Sant'Elpidio a Mare foglio 75 part. 423 sub 2-3 e part. 449-448-450

pignoramento, registrata il 16/06/2015 a Fermo ai nn. 1432, trascritta il 01/07/2015 a Fermo ai nn. 4349/3180, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX

FRANCO ( per 1/2 immobili unità negoz. 1 e per 1/1 unità negoziale 2).

La formalità è riferita solamente a immobili comune di Porto Sant'Elpidio foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-6-7, foglio 24 part. 623 sub 1-2-11, comune di Sant'Elpidio a Mare foglio 75 part. 423 sub 2-3 , part.448-449-450( unità negoziale 1 ) , immobili comune di Porto Sant'Elpidio foglio 26 part 987 sub 7-8 foglio 26 part. 341 sub 7, part. 377 sub 14 ( unità negoziale 2)

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXXXXX1/2 E XXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/2 , in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1971), registrato il 06/09/1972 a Fermo ai nn. 45/25, trascritto il 08/09/1972 a Fermo ai nn. 4892/3533.

Il titolo è riferito solamente a Immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5.

Usufruttuario per 1/3 Gregori Regina deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX , in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1971), registrato il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 77/142, trascritto il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 2458/1908.

Il titolo è riferito solamente a Immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5 A RETTIFICA PRECEDENTE SUCCESSIONE PER ERRATO ANNO DI NASCITA DI XXXXXXXXXXX.

Usufruttuario per 1/3 XXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **2903**, intestata a XXXXXXXXXXXXX, per lavori di esecuzione lavori garage, rilasciata il 16/05/1959 con il n. 2903 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **66035**, intestata a XXXXXXXXXXXXX , per lavori di sopraelevazione casa di civile abitazione, rilasciata il 29/08/1962 con il n. 6635 di protocollo

Abitabilita' N. **1**, rilasciata il 10/04/1963

Licenza edilizia N. **8185**, intestata a XXXXXXXXXXXXXXX, per lavori di costruzione , rilasciata il 11/09/1964 con il n. 8185/1499 di protocollo

Concessione in sanatoria condono L. 47/85 N. **83**, rilasciata il 03/05/2001 con il n. CC n. 83 del 28/11/1995 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.970,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33

**NEGOZIO**



## DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a PORTO SANT'ELPIDIO via XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX) •
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato localizzato in via XX Settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è un piccolo locale posto al piano terra sul lato est del Fabbricato e sul lato sinistro rispetto all'ingresso della scala comune.

E' accatastato ed autorizzato come negozio, attualmente è utilizzato dagli esecutati come deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.98. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 19 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 895,33 Euro, indirizzo catastale: via XX Settembre n. 21 PIANO TERRA, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX PROP. 1/2 , XXXXXXXXXXXXXXXX PROP. 1/2.

Coerenze: confini : a Nord Strada Faleriense, a Sud part. 330,a Est part. 20, a ovest part 334 cabina elettrica  
NEGOZIO

Immobile costruito nel 1963.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è un piccolo locale posto al piano terra posto sul lato est del Fabbricato e sul lato sinistro rispetto all'ingresso della scala comune.

Trattasi di un locale accatastato come garage , e autorizzato con licenza edilizia a Negozio.

La porta di accesso alla scala comune è in legno.

La serranda esterna è in ferro

Presenta tramezzature interne non autorizzate .

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



negozio	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 1250 euro al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 1.250,00 = **31.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.250,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

## 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	25,00	0,00	31.250,00	31.250,00
				<b>31.250,00 €</b>	<b>31.250,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.970,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.280,00**

**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: **€. 29.280,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXX) • 1/2 di piena proprietà (XXXXXXX)

Il Fabbricato localizzato in via XX Settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano terra.

Presenta un bagno localizzato all'interno di una diversa unità immobiliare ( il sub 3) con lavandino, bidet, wc e doccia, con pavimento e rivestimento in ceramica,

Il corridoio disimpegna due stanze e una cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.93. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 160,88 Euro, indirizzo catastale: via XX Settembre n. 31 piano terra, intestato a XXXXXXXXXXXX PROP. 1/2 , XXXXXXXXXXXX PROP. 1/2.

Coerenze: confini: a Nord con corte comune e via xx settembre, a Sud con corte comune e particella 330, a Est con corte comune e particella 20, a Ovest con sub 3.

APPARTAMENTO PIANO TERRA

Immobile costruito nel 1963.

**B** box singolo a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **64,00** mq

Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è una autorimessa posta al piano terra con piccolo locale retrostante e accessori quali bagno e ripostiglio .

L'accesso avviene dalla via XX settembre con serranda in ferro.

.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: via XX settembre 25



Coerenze: confini: a Nord via XX settembre, a Sud part. 330, a est con sub 2, a Ovest con sub 334 cabina enel  
AUTORIMESSA, con retro, bagno del sub 2, ripostiglio con ingresso esterno.

Immobile costruito nel 1963.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.764,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.764,00
Data della valutazione:	23/04/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore ad eccezione del box auto occupato da terzi.

Sopralluogo effettuato il 04/07/2023 in presenza del custode e dell'esecutato

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX , in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1971), registrato il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 77/142, trascritto il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 2458/1908.

Il titolo è riferito solamente a Immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5 A RETTIFICA PRECEDENTE SUCCESSIONE PER ERRATO ANNO DI NASCITA DI PASQUARE' ADELMO.

Usufruttuario per 1/3 XXXXXXXX deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX , in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1971), registrato il 06/09/1972 a Fermo ai nn. 45/25, trascritto il 08/09/1972 a Fermo ai nn. 4892/3533.

Il titolo è riferito solamente a immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5.

Usufruttuario per 1/3 XXXXXXXX deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

STESSE PRATICHE EDILIZIE DEL LOTTO 1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità urbanistica

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.1.940,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.4.016,00

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXX) • 1/2 di piena proprietà (XXXXXX) Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano terra.

Presenta un bagno localizzato all'interno di una diversa unità immobiliare ( il sub 3) con lavandino, bidet, wc e doccia, con pavimento e rivestimento in ceramica,

Il corridoio disimpegna due stanze e una cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.93. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 160,88 Euro, indirizzo catastale: via XX Settembre n. 31 piano terra, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX PROP. 1/2 , XXXXXXXXXXXXXXXX. 1/2.

Coerenze: confini: a Nord con corte comune e via xx settembre, a Sud con corte comune e particella 330, a Est con corte comune e particella 20, a Ovest con sub 3.

APPARTAMENTO PIANO TERRA

Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano terra.

Presenta un bagno localizzato all'interno di una diversa unità immobiliare ( il sub 3) con lavandino, bidet, wc e doccia, con pavimento e rivestimento in ceramica,

Il corridoio disimpegna due stanze e una cucina.

I locali sono utilizzati come ufficio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico , impianto di riscaldamento con caldaia a metano autonoma e radiatori

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con serrandine in plastica.

Non si presenta in buone condizioni di manutenzione .

L'immobile presenta differenti tramezzature interne e un bagno che occupa il sub 3 adiacente .

Pertanto il presente sub 2 deve essere posto in vendita insieme al sub 3.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 940 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,00 x 940,00 = **54.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.520,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.520,00**

**BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33**



## BOX SINGOLO

### DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **64,00 mq**

per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX) •
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è una autorimessa posta al piano terra con piccolo locale retrostante e accessori quali bagno e ripostiglio .

L'accesso avviene dalla via XX settembre con serranda in ferro.

.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 54 mq, indirizzo catastale: via XX settembre 25
- Coerenze: confini: a Nord con corte comune e via XX settembre, a Sud con corte comune e part. 330, a est con sub 2, a Ovest con corte comune e sub 334 cabina enel  
AUTORIMESSA, con retro, bagno del sub 2, ripostiglio con ingresso esterno.

Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è una autorimessa posta al piano terra con piccolo locale retrostante e accessori quali bagno e ripostiglio .

E' presente un piccolo ripostiglio con accesso esterno sul prospetto sud.

L'accesso al garage avviene dalla via XX settembre con serranda in ferro.

E' presente l'impianto elettrico.

All'interno del presente immobile ( sub 3) è anche localizzato un bagno con accesso dal sub 2 adiacente, pertanto la vendita dovrà essere congiunta con il suddetto sub 2.

Una finestra posta sul prospetto Ovest risulta chiusa.

L'altezza realizzata del box è leggermente inferiore a quella approvata ( ml 3.00)

Le tramezzature interne del retro box , del ripostiglio esterno, del bagno con accesso dal sub 2 non sono autorizzate.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa ed accessori	64,00	x		=	64,00
<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>				<b>64,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 800 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 800,00 = **51.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,00	0,00	54.520,00	54.520,00
B	box singolo	64,00	0,00	51.200,00	51.200,00
				<b>105.720,00 €</b>	<b>105.720,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.956,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.764,00**

**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: **€. 99.764,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a PORTO SANTELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato localizzato in via XX Settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano primo.

Dalla scala comune si accede all'ingresso e al corridoio che smistano le diverse stanze: zona pranzo con retro cucina, due camere da letto e altre tre stanze pluriuso.

Il bagno presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.89. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 344,73 Euro, indirizzo catastale: via XX Settembre n. 31 piano primo, Coerenze: confini Nord: corte comune e strada via XX Settembre, a Sud con corte comune e particella 330, a Est con corte comune e part. 20, a Ovest co corte comune e particella 334 centrale elettrica.
- APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Immobile costruito nel 1963.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>157,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 145.610,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 145.610,00</b>
Data della valutazione:	23/04/2024



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo è stato effettuato il 05/06/2023 con il custode e l'esecutato.  
L'appartamento è occupato da un signore cinese vedi contratto di affitto depositato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

#### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

STESSI TITOLI EDILIZI DEL LOTTO 1

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX , in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1971), registrato il 06/09/1972 a Fermo ai nn. 45/25, trascritto il 08/09/1972 a Fermo ai nn. 4892/3533.

Il titolo è riferito solamente a immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5.

Usufruttuario per 1/3 Gregori Regina deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX (dal 29/12/1971), registrato il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 77/142, trascritto il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 2458/1908.

Il titolo è riferito solamente a Immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5 A RETTIFICA PRECEDENTE SUCCESSIONE PER ERRATO ANNO DI NASCITA DI XXXXXXXXXXXX.

Usufruttuario per 1/3 XXXXXXXXXXXX deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

XXXXXXXXXXXXX , in forza di atto donazione usufrutto (dal 18/01/2022), con atto stipulato il 18/01/2022 a firma di Notaio Rossi ai nn. 232398/38165 di repertorio, trascritto il 15/02/2022 a Fermo ai nn. R.G.1193/R.P.871.

Il titolo è riferito solamente a Via Palestro Foglio 24 part. 623 sub 1, via xx settembre foglio 26 part 19 sub 4 e sub 7, via Marsala foglio 341 sub 7..

ATTO DI DONAZIONE USUFRUTTO PER 10 ANNI a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX regime di separazione dei beni (**usufrutto registrato in data successiva al pignoramento e quindi NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA, come indicato nel verbale di udienza del giudice in data 23/04/2024**)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

STESSE PRATICHE EDILIZIE DEL LOTTO 1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi regolarità urbanistica

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.970,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato localizzato in via XX Settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano primo.

Dalla scala comune si accede all'ingresso e al corridoio che smistano le diverse stanze: zona pranzo con retro cucina, due camere da letto e altre tre stanze pluriuso.

Il bagno presenta lavabo, bidet, wc, doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2.89. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 344,73 Euro, indirizzo catastale: via XX 'Settembre n. 31 piano primo, Coerenze: confini Nord: corte comune e strada via XX Settembre, a Sud con particella 330, a Est con part. 20, a Ovest con e particella 334 centrale elettrica.  
APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Immobile costruito nel 1963.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano primo.

Dalla scala comune si accede all'ingresso e al corridoio che smistano le diverse stanze : zona pranzo con retro cucina, due camere da letto e altre tre stanze pluriuso.



Il bagno presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori.

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con serrandine in plastica.

Il pavimento è in marmo.

Sono presenti modifiche alle tramezzature interne.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	152,00	x	100 %	=	152,00
BALCONE	10,00	x	50 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>162,00</b>				<b>157,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 940 euro al mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,00 x 940,00 = **147.580,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 147.580,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	157,00	0,00	147.580,00	147.580,00
				<b>147.580,00 €</b>	<b>147.580,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.970,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.610,00**

**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: **€. 145.610,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **155,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXX) •
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato localizzato in via XX Settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è una unità immobiliare con due appartamenti posti al piano secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 367,72 Euro, indirizzo catastale: via XX Settembre n.31 XXXXXXXXXXXXX, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXX PROP. 1/2 , XXXXXXXXXXXXX PROP. 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX USUFRUTTO 1/3(deceduta)

Coerenze: confini Nord: strada via XX Settembre, a Sud con particella 330, a Est con part. 20, a Ovest particella 334 centrale elettrica.

APPARTAMENTI AL PIANO SECONDO

Immobile costruito nel 1963.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>155,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 144.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 144.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/04/2024</b>



### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

vedi contratti di affitto depositati;

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'usufruttuario per 1/3 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il 06/12/1909 è deceduta in data 28/04/1980 nel comune di Porto Sant'Elpidio pertanto avviene il ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (dal 29/12/1971), registrato il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 77/142, trascritto il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 2458/1908.

Il titolo è riferito solamente a Immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5 A RETTIFICA



PRECEDENTE SUCCESSIONE PER ERRATO ANNO DI NASCITA DI XXXXXXXXXXXXXXXX.

Usufruttuario per 1/3 XXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXX , in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1971), registrato il 06/09/1972 a Fermo ai nn. 45/25, trascritto il 08/09/1972 a Fermo ai nn. 4892/3533.

Il titolo è riferito solamente a immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5.

Usufruttuario per 1/3 Gregori Regina deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

STESSE PRATICHE EDILIZIE DEL LOTTO 1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi regolarità urbanistica

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.970,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale



di **155,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è una unità immobiliare con due appartamenti posti al piano secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 367,72 Euro, indirizzo catastale: via XX Settembre n.31 PIANO SECONDO, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXXXXX PROP. 1/2 , XXXXXXXXXXXXXXXX PROP. 1/2. XXXXXXXXXXXXXXXX USUFRUTTO 1/3 ( deceduta)

Coerenze: confini Nord: corte comune e strada via XX Settembre, a Sud con corte comune e particella 330, a Est con corte comune e part. 20, a Ovest co corte comune e particella 334 centrale elettrica.

APPARTAMENTI AL PIANO SECONDO

Immobile costruito nel 1963.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è una unità immobiliare con due appartamenti posti al piano secondo

Dalla scala comune si accede ai due ingressi degli appartamenti .

L'appartamento posto ad EST, lato sinistro è costituito da cucina pranzo, soggiorno, camera balcone.

Il bagno presenta lavabo, wc e vasca da bagno con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano con radiatori in ghisa.

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con serrandine in plastica.

Il pavimento è in ceramica.

L'appartamento posto ad OVEST, lato destro è costituito da cucina , camera, bagno e stanza, balcone.

Il bagno presenta lavabo, wc e vasca da bagno con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano con radiatori in ghisa.

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con serrandine in plastica.

Il pavimento è in ceramica.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento	Est+Appartamento	151,00	x	100 %	= 151,00
Ovest					
balconi		9,00	x	50 %	= 4,50
<b>Totale:</b>		<b>160,00</b>			<b>155,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 940 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,50 x 940,00 = **146.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 146.170,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 146.170,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	155,50	0,00	146.170,00	146.170,00
				<b>146.170,00 €</b>	<b>146.170,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.970,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.200,00**

### 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: **€. 144.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il fabbricato localizzato in via XX Settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è una unità immobiliare con due appartamenti posti al piano TERZO.

Dalla scala comune si accede ai due ingressi degli appartamenti .

L'appartamento posto ad EST, lato sinistro è costituito da cucina pranzo, soggiorno, camera, bagno.

Il bagno presenta lavabo, wc e doccia con pavimento e rivestimento in piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna di ml 1.65 minima e altezza massima variabile .Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 314,01 Euro, indirizzo catastale: via XX Settembre 31 piano TERZO, Coerenze: confini Nord: strada via XX Settembre, a Sud con particella 330, a Est con part. 20, a Ovest co comune e particella 334 centrale elettrica.
- APPARTAMENTI PIANO TERZO

Immobile costruito nel 1963.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>152,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.910,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.910,00</b>



Data della valutazione:

23/04/2024

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

vedi contratti di affitto depositati;

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'usufruttuario per 1/3 XXXXX nata il 06/12/1909 è deceduta in data 28/04/1980 nel comune di Porto Sant'Elpidio pertanto avviene il ricongiungimento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



XXXXXXXXXXXX , in forza di atto donazione usufrutto, con atto stipulato il 18/01/2022 a firma di Notaio Rossi ai nn. 232398/38165 di repertorio, trascritto il 15/02/2022 a Fermo ai nn. R.G,1193/R.P.871.

Il titolo è riferito solamente a via Palestro Foglio 24 part. 623 sub 1, via xx settembre foglio 26 part 19 sub 4 e sub 7, via Marsala foglio 341 sub 7..

ATTO DI DONAZIONE USUFRUTTO PER 10 ANNI a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, regime di separazione dei beni (**usufrutto registrato in data successiva al pignoramento e quindi NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA, come indicato nel verbale di udienza del giudice in data 23/04/2024**).

XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXX , in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1971), registrato il 06/09/1972 a Fermo ai nn. 45/25, trascritto il 08/09/1972 a Fermo ai nn. 4892/3533.

Il titolo è riferito solamente a immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5.

Usufruttuario per 1/3 XXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

XXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXX , in forza di denuncia di successione (dal 29/12/1971), registrato il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 77/142, trascritto il 14/03/1991 a Fermo ai nn. 2458/1908.

Il titolo è riferito solamente a Immobili foglio 26 part. 19 sub 1-2-3-4-5 A RETTIFICA PRECEDENTE SUCCESSIONE PER ERRATO ANNO DI NASCITA DI XXXXXXXXXXXXXXX.

Usufruttuario per 1/3 XXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 28/04/1980 a Porto Sant'Elpidio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

STESSE PRATICHE EDILIZIE DEL LOTTO 1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità urbanistica

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.970,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:nessuna difformità



BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA XX SETTEMBRE 33, della superficie commerciale di **152,00** mq per la quota di:

- 1/2 di **piena** proprietà (XXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di **piena** proprietà (XXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è una unità immobiliare con due appartamenti posti al piano TERZO.

Dalla scala comune si accede ai due ingressi degli appartamenti .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, ha un'altezza interna minima di ml 1.65 e h max variabile . Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 19 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 314,01 Euro, indirizzo catastale: via XX Settembre 31 piano TERZO, Coerenze: confini Nord: corte comune e strada via XX Settembre, a Sud con corte comune e particella 330, a Est con corte comune e part. 20, a Ovest co corte comune e particella 334 centrale elettrica.

APPARTAMENTI PIANO TERZO

Immobile costruito nel 1963.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato localizzato in via XX settembre è costituito da quattro piani fuori terra con scala comune senza ascensore.

L'immobile in oggetto è una unità immobiliare con due appartamenti posti al piano terzo.

Dalla scala comune si accede ai due ingressi degli appartamenti .

L'appartamento posto ad EST, lato sinistro è costituito da cucina pranzo, soggiorno, camera e bagno.

Il bagno presenta lavabo, wc e doccia con pavimento e rivestimento in piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano con radiatori in alluminio.

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno.



Il pavimento è in ceramica.

L'appartamento posto ad OVEST, lato destro è costituito da cucina , due camere e bagno.

Il bagno presenta lavabo, wc e vasca con pavimento e rivestimento in piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa.

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno.

Il pavimento è in ceramica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
due appartamenti	152,00	x	100 %	=	152,00
<b>Totale:</b>	<b>152,00</b>				<b>152,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione , constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 940 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,00 x 940,00 = **142.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.880,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie



## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	152,00	0,00	142.880,00	142.880,00
				<b>142.880,00 €</b>	<b>142.880,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.970,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.910,00**

**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: **€. 140.910,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A ufficio** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA PALESTRO 55, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di:

- 1/2 di **piena** proprietà (XXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio ed utilizzato come ufficio.

Lo stesso è al piano terra con ingresso al n. 55 di via Palestro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml 2.62. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 623 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 173,84 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO 55 PIANO TERRA, Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.

Immobile costruito nel 1971.

**B autorimessa** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA PALESTRO 55, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX) •
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio attualmente non utilizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml 3.80. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 623 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 47 mq, rendita 240,31 Euro, indirizzo catastale: via palestro 57, intestato catastalmente a Pasquare' Franco 1/2 e Pasquare' Adelmo 1/2 Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.

Immobile costruito nel 1971.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.930,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.568,12</b>
Data della valutazione:	23/04/2024

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

vedi contratto di affitto depositato immobile ad ufficio;

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€. 189,80</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 361,88</b>
Ulteriori avvertenze:	



sub 1 piano terra  
millesimi 32.548/1000  
sub 2 piano terra  
millesimi 32.548/1000  
da saldare a debito per entrambi gli immobili Euro 361,88

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

XXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/09/1967 a firma di Notaio Danielli ai nn. 34960/15686 di repertorio, trascritto il 19/09/1967 a Fermo ai nn. 3425 R.P..

Il titolo è riferito solamente a acquisto terreno foglio 24 particella 32/g di mq 460 ( successivamente particella 623) vedi rel. notarile

XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto donazione usufrutto (dal 18/01/2022), con atto stipulato il 18/01/2022 a firma di Notaio Rossi ai nn. 232398/38165 di repertorio, trascritto il 15/02/2022 a Fermo ai nn. R.G.1193/R.P.871.

Il titolo è riferito solamente a via Palestro Foglio 24 part. 623 sub 1, via xx settembre foglio 26 part 19 sub 4 e sub 7, via Marsala foglio 341 sub 7..

ATTO DI DONAZIONE USUFRUTTO PER 10 ANNI a favore di XXXXXXXXXXXX, regime di separazione dei beni.

**(usufrutto registrato in data successiva al pignoramento e quindi NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA, come indicato nel verbale di udienza del giudice in data 23/04/2024)**

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **478**, per lavori di abitazione con magazzino, rilasciata il 22/08/1966 con il n. 478 di protocollo

Licenza edilizia N. **2011**, per lavori di variante, rilasciata il 18/07/1969 con il n. 2011 di protocollo

Licenza edilizia N. **2535**, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per lavori di variante, rilasciata il 13/08/1970 con il n. 2535 di protocollo

COLLAUDO STATICO N. **1**, rilasciata il 18/01/1971

AGIBILITA' N. **1**, agibilità del 08/09/1971

Condono L. 47/85 N. **204**, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rilasciata il 10/08/1990 con il n. 204 di protocollo

CILA N. **28297**, per lavori di manutenzione opere esterne, presentata il 16/09/2010 con il n. 28297 di protocollo

SCIA N. **32788**, per lavori di restauro e risanamento, presentata il 28/10/2020 con il n. 32788 di



protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi regolarità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.970,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione regolarità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.5.500,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA PALESTRO 55

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA PALESTRO 55, della superficie commerciale di **37,00** mq per la quota di:

- 1/2 di **piena** proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio ed utilizzato come ufficio.



Lo stesso è al piano terra con ingresso al n. 55 di via Palestro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml 2.62. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 623 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 173,84 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO 55 PIANO TERRA, Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.

Immobile costruito nel 1971.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio ed utilizzato come ufficio.

Lo stesso è al piano terra con ingresso al n. 55 di via Palestro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento.

Il pavimento è in legno.

E' presente una vetrina in alluminio anodizzato.

Altezza interna h = ml 2.62 dal controsoffitto interno.

E' presente un divisorio interno non autorizzato ed una porta che permette l'accesso al bagno posto all'interno del sub 2.

Si ritiene necessario effettuare la vendita congiunta dell'immobile in oggetto sub 1 con il sub 2 adiacente.

#### 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	37,00	x	100 %	=	37,00
<b>Totale:</b>	<b>37,00</b>				<b>37,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:



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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 800 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,00 x 800,00 = **29.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.600,00**

BENI IN PORTO SANTELPIDIO VIA PALESTRO 55

**AUTORIMESSA**

DI CUI AL PUNTO B

**autorimessa** a PORTO SANTELPIDIO VIA PALESTRO 55, della superficie commerciale di **51,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX) •
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio attualmente non utilizzato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di ml 3.80.

Identificazione catastale:

foglio 59 particella 623 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 47 mq, rendita 240,31 Euro, indirizzo catastale: via palestro 57, intestato catastalmente a Pasquare' Franco 1/2 e Pasquare' Adelmo 1/2

Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.

Immobile costruito nel 1971.

•

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un locale autorizzato come autorimessa, accatastato come laboratorio attualmente non utilizzato.

Lo stesso è al piano terra con ingresso al n. 57 di via Palestro con una vetrina in alluminio anodizzato e serranda metallica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento.

Il pavimento è in ceramica.

Sono presenti modifiche alle tramezzature interne e sono stati realizzati due bagni di cui uno collegato con l'ufficio adiacente distinto al sub 1.

Si ritiene necessario effettuare la vendita congiunta dell'immobile in oggetto sub 2 con il sub 1 adiacente.

Altezza interna ml 3.80.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	51,00	x	100 %	=	51,00
<b>Totale:</b>	<b>51,00</b>				<b>51,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 800 euro al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,00 x 800,00 = **40.800,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.800,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

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	37,00	0,00	29.600,00	29.600,00
B	autorimessa	51,00	0,00	40.800,00	40.800,00
				<b>70.400,00 €</b>	<b>70.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.470,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.930,00**

### 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: **€. 361,88**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.568,12**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

**LOTTO 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a PORTO SANTELPIDIO VIA PALESTRO 59, della superficie commerciale di **153.00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX) •
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano quinto ATTICO.

Dalla scala comune si accede all'ingresso e al corridoio della zona notte che smistano le diverse stanze : soggiorno, zona pranzo, cucinino, due camere , studio, lavanderia, bagno.

Il bagno presenta lavabo, bidet, wc. vasca con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in ghisa.

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con serrandine in plastica.

Il pavimento è in marmo e ceramica.

Sono presenti modifiche alle tramezzature interne, ed è stata chiusa una apertura esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUINTO, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 623 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO N. 59 PIANO 5 (ATTICO), intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXX PROP 1/2, XXXXXXXXXXXX PROP 1/2.  
Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.  
APPARTAMENTO PIANO ATTICO

Immobile costruito nel 1984.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>153.00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 192.914,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 192.914,00</b>



Data della valutazione:

23/04/2024

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

vedi contratti di affitto depositati;

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

**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: Nessuna.**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**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:	€. 966,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	129,212/1000
Ulteriori avvertenze:	
I pagamenti condominiali sono saldati.	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/09/1967 a firma di Notaio Danielli ai nn. 34960/15686 di repertorio, trascritto il 19/09/1967 a Fermo ai nn. 3425 R.P..

Il titolo è riferito solamente a acquisto terreno foglio 24 particella 32/g di mq 460 ( successivamente particella 623) vedi rel. notarile

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

STESSE PRATICHE EDILIZIE DEL LOTTO 6

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi regolarità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.970,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €5.016,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANTELPIDIO VIA PALESTRO 59

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANTELPIDIO VIA PALESTRO 59, della superficie commerciale di **153.00** mq per la quota di:



- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX) •  
1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano quinto ATTICO.

Dalla scala comune si accede all'ingresso e al corridoio della zona notte che smistano le diverse stanze : soggiorno, zona pranzo, cucinino, due camere , studio, lavanderia, bagno.

Il bagno presenta lavabo, bidet, wc. vasca con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in ghisa.

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con serrandine in plastica.

Il pavimento è in marmo e ceramica.

Sono presenti modifiche alle tramezzature interne, ed è stata chiusa una apertura esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano QUINTO, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 623 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 702,38 Euro, indirizzo catastale: VIA PALESTRO N. 59 PIANO 5 (ATTICO), intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXXXX PROP 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXPROP 1/2.  
Coerenze: confini: a Nord part. 507, a Sud part. 509, a Est part 451 strada, a Ovest part. 26.  
APPARTAMENTO PIANO ATTICO

Immobile costruito nel 1984.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato con accesso condominiale in via PALESTRO 59 è costituito da sei piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano quinto ATTICO.

Dalla scala comune si accede all'ingresso e al corridoio della zona notte che smistano le diverse stanze : soggiorno, zona pranzo, cucinino, due camere , studio, lavanderia, bagno.

Il bagno presenta lavabo, bidet, wc. vasca con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in ghisa.

Il portone d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con serrandine in plastica.

Il pavimento è in marmo e ceramica.

Sono presenti modifiche alle tramezzature interne, è stata chiusa una apertura esterna.

Si è inoltre riscontrato una maggiore lunghezza dell'appartamento di circa 50 cm rispetto a quanto autorizzato..

Necessita di intervento di manutenzione con chiusura di alcune fessure su muri perimetrali e su pilastri del terrazzo.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	125,00	x	100 %	=	125,00
TERRAZZO	112,00	x	25 %	=	28,00
<b>Totale:</b>	<b>237,00</b>				<b>153,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 1300 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,00 x 1.300,00 = **€.198.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €.198.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.198.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	156,25	0,00	<b>198.900,00</b>	<b>198.900,00</b>
				<b>198.900,00 €</b>	<b>198.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.986,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 192.914,00**

**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: **€. 192.914,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

**LOTTO 8****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO VIA ASTI n. 23 , scala B, della superficie commerciale di **105,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
Il Fabbricato con accesso condominiale in via ASTI 23 SCALA B è costituito da cinque piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano quarto MANSARDA .

Dalla scala comune si accede al soggiorno-cucina dal quale si accede al corridoio, alle due camere da letto e ai due bagni.

Il bagno principale presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

Il bagno secondario, posto all'interno della camera matrimoniale, presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di H MIN ml 1.82, H MAX circa ml 3.41. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 986 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ASTI N. 23 PIANO 4 ( ATTICO ) , intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXX COD FISCALE 00164750440  
Coerenze: confini: a Nord strada via Asti, a Sud particella 856, ad Est part. 857 a Ovest Part. 987.  
La partita iva sopraindicata risulta cessata. Il sub 16 deriva dal sub 7

Immobile costruito nel 1984.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.648,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.112,00</b>
Data della valutazione:	23/04/2024



### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 circa:	<b>€. 850,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	<b>€. 536,00</b>

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

XXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1982), con atto stipulato il 13/12/1982 a firma di notaio Rossetti ai nn. 100784/9918 di repertorio, trascritto il 30/12/1982 a Fermo ai nn. 6671/4664.

Il titolo è riferito solamente a acquisto di terreni al foglio 24 particelle 986 e 987

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**



Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **697**, per lavori di nuovo edificio su quartiere trevisani, rilasciata il 25/07/1979 con il n. 697 di protocollo

Concessione edilizia N. **1135**, per lavori di ampliamento edificio , rilasciata il 30/04/1981 con il n. 1135 di protocollo

Concessione edilizia N. **1777**, per lavori di modifica edificio , rilasciata il 06/04/1983 con il n. 1777 di protocollo

COLLAUDO STATICO N. **1**, rilasciata il 29/07/1983 con il n. 3365/14848 di protocollo.  
Attestato deposito collaudo 09-08-1983 n 3365/14848

AGIBILITA' piano primo , secondo e terzo N. **1**, rilasciata il 08/02/1984

Autorizzazione N. **15486**, per lavori di recinzione, rilasciata il 22/04/1991 con il n. 15486 di protocollo

concessione edilizia in sanatoria N. **5423**, rilasciata il 28/07/2007 con il n. 2737 di protocollo.  
due attici al piano quarto

CILA N. **6413**, per lavori di manutenzione straordinaria , presentata il 23/02/2016 con il n. 6413 di protocollo

CILA N. **47429**, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 09/10/2019 con il n. 47429 di protocollo

SCIA N. **37573**, per lavori di modifica prospetti e scala , presentata il 28/07/2021 con il n. 37573 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Foglio 24 particella 986 , il sub 7 è stato trasformato in sub 16.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- regolarizzazione catastale : €.970,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione allegata

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.3.532,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA ASTI N. 23 , SCALA B

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA ASTI n. 23 , scala B, della superficie commerciale di **105,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via ASTI 23 SCALA B è costituito da cinque piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano quarto MANSARDA .

Dalla scala comune si accede al soggiorno-cucina dal quale si accede al corridoio, alle due camere da letto e ai due bagni.

Il bagno principale presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

Il bagno secondario, posto all'interno della camera matrimoniale, presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di H MIN ml 1.82, H MAX circa ml 3.41. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 986 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA ASTI N. 23 PIANO 4 ( ATTICO ) , intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX COD FISCALE 00164750440  
Coerenze: confini: a Nord strada via Asti, a Sud particella 856, ad Est part. 857 a Ovest Part. 987.

La partita iva sopraindicata risulta cessata. Il sub 16 deriva dal sub 7

Immobile costruito nel 1984.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato con accesso condominiale in via ASTI 23 SCALA B è costituito da cinque piani fuori terra con scala comune e ascensore.

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al piano quarto MANSARDA .

Dalla scala comune si accede al soggiorno-cucina dal quale si accede al corridoio, alle due camere da letto e ai due bagni.

Il bagno principale presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

Il bagno secondario, posto all'interno della camera matrimoniale, presenta lavabo, bidet, wc. doccia con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a metano e radiatori in ghisa, inoltre nel soggiorno è presente una stufa.

In alcune stanze è presente il rivestimento del soffitto in legno.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno, sono installate le persiane, il pavimento è in ceramica.

Il soggiorno presenta superficie inferiore rispetto a quanto autorizzato mentre il balcone presenta superficie maggiore.

E' stata realizzata una diversa tramezzatura con realizzazione del secondo bagno non autorizzato.

L'altezza massima è inferiore di circa cm 20 rispetto a quanto approvato.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	98,00	x	100 %	=	98,00
TRE TERRAZZI	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>				<b>105,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 1300 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,50 x 1.300,00 = **137.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **137.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **137.150,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,50	0,00	137.150,00	137.150,00
				<b>137.150,00 €</b>	<b>137.150,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **4.502,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **132.648,00**

### 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 condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. **536,00**

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: €. **132.112,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 12, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di **piena** proprietà (XXXXXXXXXXXXX),

Il Fabbricato con accesso condominiale in via MARSALA 19 è costituito da cinque piani fuori terra.

L'immobile in oggetto è un NEGOZIO posto al piano terra con ingresso su via Teano 12 .

Dall'ingresso esterno si accede al locale principale del negozio, che presenta un locale retrostante e un piccolo bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di ml 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 2.342,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MARSALA N. 17 PIANO TERRA  
Coerenze: confini: a Nord via Marsala, a Sud con scala comune, a Est con via Teano , a Ovest con particella 300

Immobile costruito nel 1983.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **83,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.950,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.950,00**

Data della valutazione: **23/04/2024**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

vedi contratto di affitto depositato;

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



## STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

**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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	<b>€. 250,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>69,50</b>
Ulteriori avvertenze:	
I pagamenti condominiali sono saldati.	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1984), con atto stipulato il 29/06/1984 a firma di notaio Carrioli ai nn. 206755/13493 di repertorio, trascritto il 19/07/1984 a Fermo ai nn. 4318/3231.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 part 341 sub 7 ( ora sub 16)

XXXXXXXXXXXXXXXX , in forza di atto donazione usufrutto (dal 18/01/2022), con atto stipulato il 18/01/2022 a firma di Notaio Rossi ai nn. 232398/38165 di repertorio, trascritto il 15/02/2022 a Fermo ai nn. R.G.1193/R.P.871.

Il titolo è riferito solamente a via Palestro Foglio 24 part. 623 sub 1, via xx settembre foglio 26 part



19 sub 4 e sub 7, via Marsala foglio 341 sub 7..

ATTO DI DONAZIONE USUFRUTTO PER 10 ANNI a favore di XXXXXXXXXXXXX, regime di separazione dei beni,

**(usufrutto registrato in data successiva al pignoramento e quindi NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA, come indicato nel verbale di udienza del giudice in data 23/04/2024)**

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **8066**, per lavori di costruzione edificio , rilasciata il 24/10/1980 con il n. 997 di protocollo

Collaudo opere in cemento armato N. **2394**, rilasciata il 19/09/1981 con il n. 2394/17137 di protocollo.

Attestato del 05/10/1981 n. 2394/17137

Autorizzazione edilizia N. **13336**, per lavori di modifiche , rilasciata il 09/09/1982 con il n. 190 di protocollo

Concessione edilizia N. **4450**, per lavori di sopraelevazione, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 1748 di protocollo

AGIBILITA' N. **6994**, rilasciata il 26/09/1983 con il n. 6994 di protocollo

SCIA AGIBILITA' N. **29904**, rilasciata il 01/01/2002 con il n. 29904 di protocollo

SCIA IN SANATORIA N. **12628**, per lavori di modifica prospetti e interne, rilasciata il 08/03/2022 con il n. 12628 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 12

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a PORTO SANT'ELPIDIO VIA TEANO 12, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di **piena** proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Fabbricato con accesso condominiale in via MARSALA 19 è costituito da cinque piani fuori terra.

L'immobile in oggetto è un NEGOZIO posto al piano terra con ingresso su via Teano 12 .

Dall'ingresso esterno si accede al locale principale del negozio, che presenta un locale retrostante e un piccolo bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 67 mq, rendita 2.342,60 Euro, indirizzo catastale: VIA MARSALA N. 17 PIANO TERRA, Coerenze: confini: a Nord via Marsala, a Sud con scala comune , a Est con via Teano , a Ovest con particella 300

Immobile costruito nel 1983.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Fabbricato con accesso condominiale in via MARSALA 19 è costituito da cinque piani fuori terra.

L'immobile in oggetto è un NEGOZIO posto al piano terra con ingresso su via Teano 12 .

Dall'ingresso esterno si accede al locale principale del negozio, che presenta un locale retrostante e un piccolo bagno.

Il bagno presenta lavabo e wc, con pavimento e piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, ed idrosanitario.

Le porte interne sono in legno, pavimento è in ceramica, le finestre sono in alluminio protette da grate, le vetrine sono in alluminio protette da serrande in ferro.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	83,00	x	100 %	=	83,00
<b>Totale:</b>	<b>83,00</b>				<b>83,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 1650 euro al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 1.650,00 = **136.950,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 136.950,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

## 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	83,00	0,00	136.950,00	136.950,00
				<b>136.950,00 €</b>	<b>136.950,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.950,00**

**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: **€. 136.950,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE strada Lungo Tenna 418, frazione zona La Luce , della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX) •  
1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXXXX)

Il fabbricato è una casa colonica su due piani con scala esterna di epoca remota, comunque ante 1967, in stato di degrado , che necessita di interventi di ristrutturazione importanti.

Al piano terra sono presenti locali ripostigli e rimessa, al piano primo sono presenti una cucina, un bagno e tre locali.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 423 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA. PIANO TERRA-PRIMO., intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXXX 1/2  
Coerenze: confini: a Nord particella 450, a Sud part 428, a Est part 449, a Ovest part 461  
APPARTAMENTO CASA COLONICA
- foglio 75 particella 423 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA PIANO TERRA, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXXX 1/2  
Coerenze: confini: a Nord particella 450, a Sud part 428, a Est part 449, a Ovest part 461  
DEPOSITO CASA COLONICA

Immobile costruito nel 1959.

**B** ACCESSORIO CON TETTOIE a SANT'ELPIDIO A MARE strada Lungo Tenna 418, frazione zona La Luce per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXX) • 1/2 di  
piena proprietà (XXXXXXXXXXXX)

Accessorio colonico realizzato con pali in legno e pali in cemento prefabbricati , travi con pali in legno e copertura in lamiera.

Trattasi di accessorio anche in due piani.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 449 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 410 mq, rendita 614,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA PIANO TERRA, intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2  
Coerenze: confini: a Nord con particella 450, a Sud ed Est con part. 448, ad ovest con part.



423

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.060,00
Data della valutazione:	23/04/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXXXXX 1/2 E XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2 , in forza di atto di compravendita (dal 14/10/1985), con atto stipulato il 14/10/1985 a firma di Notaio Rossetti ai nn. 104724/11135 di repertorio, trascritto il 21/10/1985 a Fermo ai nn. 5065/3483.

Il titolo è riferito solamente a XXXXXXXXXXXXXXXX vende terreni distinti al foglio 75 particelle 43-52. Servitù di passaggio a favore dell'acquirente diritto di passaggio su terreno di proprietà di Sant'Elpidio a Mare alle condizioni previste dalla deliberazione del 01/04/1938 dall'XXXX stessa.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **5593**, per lavori di costruzione casa colonica, rilasciata il 26/06/1959 con il n. 5593 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 58 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi conformità urbanistica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione catastale : €.1.940,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione urbanistica: €.8.000,00

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

CONFORME L'immobile risulta .

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA LUNGO TENNA 418, FRAZIONE ZONA  
LA LUCE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'ELPIDIO A MARE strada Lungo Tenna 418, frazione zona La Luce , della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXX) • 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

Il fabbricato è una casa colonica su due piani con scala esterna di epoca remota, comunque ante 1967, in stato di degrado , che necessita di interventi di ristrutturazione importanti.

Al piano terra sono presenti locali ripostigli e rimessa, al piano primo sono presenti una cucina, un bagno e tre locali.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 423 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 139,19 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA. PIANO TERRA-PRIMO., intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2  
Coerenze: confini: a Nord particella 450, a Sud part 428, a Est part 449, a Ovest part 461  
APPARTAMENTO CASA COLONICA
- foglio 75 particella 423 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA PIANO TERRA, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2  
Coerenze: confini: a Nord particella 450, a Sud part 428, a Est part 449, a Ovest part 461  
DEPOSITO CASA COLONICA

Immobile costruito nel 1959.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è una casa colonica su due piani con scala esterna di epoca remota, comunque ante 1967, in stato di degrado, che necessita di interventi di ristrutturazione importanti.



Al piano terra sono presenti locali ripostigli e rimessa, al piano primo sono presenti una cucina, un bagno e tre locali.

L'immobile può essere abitato solo dopo l'intervento di ristrutturazione.

L'accesso avviene attraverso la particella n. 448, quindi la vendita dovrà essere effettuata unitamente ai terreni adiacenti oggetto di esecuzione.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO SUB 3	81,00	x	100 %	=	81,00
RIMESSA SUB 2	34,00	x	50 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>115,00</b>				<b>98,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione centrale dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato pari a 500 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 500,00 = **49.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 49.000,00**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA LUNGO TENNA 418, FRAZIONE ZONA  
LA LUCE

## ACCESSORIO CON TETTOIE

DI CUI AL PUNTO B

**ACCESSORIO CON TETTOIE** a SANT'ELPIDIO A MARE strada Lungo Tenna 418, frazione zona La Luce per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXX) • 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)



Accessorio colonico realizzato con pali in legno e pali in cemento prefabbricati , travi con pali in legno e copertura in lamiera.

Trattasi di accessorio anche in due piani.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 449 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 410 mq, rendita 614,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA PIANO TERRA, intestato a XXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXX 1/2  
Coerenze: confini: a Nord con particella 450, a Sud ed Est con part. 448, ad ovest con part. 423

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accessorio colonico realizzato con pali in legno e pali in cemento prefabbricati , con travi orizzontali , con pali in legno e copertura in lamiera.

Trattasi di accessorio anche in due piani .

Si ritiene che tali strutture non siano sicure dal punto di vista statico.

L'accesso avviene attraverso la particella n. 448, quindi la vendita dovrà essere effettuata unitamente ai terreni adiacenti oggetto di esecuzione .

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato totale a corpo pari a 2000,00 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>2.000,00</b>
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 2.000,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.000,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo,



conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,00	0,00	49.000,00	49.000,00
ACCESSORIO					
B	CON TETTOIE	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				<b>51.000,00 €</b>	<b>51.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.940,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.060,00**

**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: **€. 41.060,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 131/2015

**LOTTO 11****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA LUNGO TENNA 418, frazione zona luce elettrica, della superficie commerciale di **17.750,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXX) • 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXX)

part. 450 Seminativo mq 6335

part. 448 AA Seminativo mq 8900

part. 448 AB Seminativo arborato mq 2515

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 448 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arbor.-02, superficie 2515, reddito agrario 15,59 €, reddito dominicale 12,34 €, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2.

Coerenze: Confini: a Nord 450-423-449, a Sud con torrente e part 462, a Ovest con 411-420-461.

strada lungo Tenna , zona La luce.

- foglio 75 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 6335, reddito agrario 32,96 €, reddito dominicale 31,08 €, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXX 1/2 E XXXXXXXXXXX 1/2

Coerenze: confini: a Nord 357-256-161-363-362. a sud 423-448-449, a Ovest part. 451

- foglio 75 particella 448 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo-01, superficie 8900, reddito agrario 57,46 €, reddito dominicale 52,86 €, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/2.

Coerenze: Confini: a Nord 450-423-449, a Sud con torrente e part 462, a Ovest con 411-420-461

strada lungo Tenna zona la luce

Presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, non sono presenti sistemi di irrigazione

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17.750,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.452,05</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 27.452,05

Data della valutazione: 23/04/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da XXXXXXXXXXXXXXXX.  
contratto di comodato gratuito del 15-09-2022 (non risulta registrato).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

STESSE FORMALITA' E GRAVAMI DEL LOTTO 1

#### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXXXXXXXXX 1/2 E XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2 , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/10/1985 a firma di Notaio Rossetti ai nn. 104724/11135 di repertorio, trascritto il 21/10/1985 a Fermo ai nn. 5065/3483.

Il titolo è riferito solamente a XXXXXXXXXXXXX vende terreni distinti al foglio 75 particelle 43-52. Servitù di passaggio a favore dell'acquirente diritto di passaggio su terreno di proprietà di Sant'Elpidio a Mare alle condizioni previste dalla deliberazione del 01/04/1938 dall'XXXXXX stessa.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 58 NTA. Vedi vincoli indicati nel Certificato Destinazione Urbanistica allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE STRADA LUNGO TENNA 418, FRAZIONE ZONA  
LUCE ELETTRICA

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SANT'ELPIDIO A MARE STRADA LUNGO TENNA 418, frazione zona luce elettrica, della superficie commerciale di **17.750,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXXXXXXXX)

part. 450 Seminativo	mq 6335
part. 448 AA Seminativo	mq 8900



part. 448 AB Seminativo arborato mq 2515

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 448 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe Seminativo Arbor.-02, superficie 2515, reddito agrario 15,59 €, reddito dominicale 12,34 €, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2.  
Coerenze: Confini: a Nord 450-423-449, a Sud con torrente e part 462, a Ovest con 411-420-461.  
strada lungo Tenna , zona La luce.
- foglio 75 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 6335, reddito agrario 32,96 €, reddito dominicale 31,08 €, indirizzo catastale: STRADA LUNGO TENNA, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXX 1/2 E XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2  
Coerenze: confini: a Nord 357-256-161-363-362. a sud 423-448-449, a Ovest part. 451
- foglio 75 particella 448 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo-01, superficie 8900, reddito agrario 57,46 €, reddito dominicale 52,86 €, intestato catastalmente a XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2.  
Coerenze: Confini: a Nord 450-423-449, a Sud con torrente e part 462, a Ovest con 411-420-461  
strada lungo Tenna zona la luce

Presenta: una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: non presenti

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni sono localizzati in territorio pianeggiante in zona Luce Sant'Elpidio a Mare.

Presentano la seguente consistenza:

part. 450 Seminativo mq 6335  
part. 448 AA Seminativo mq 8900  
part. 448 AB Seminativo arborato mq 2515

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
valore a corpo terreni	17.750,00	x	100 %	=	17.750,00
<b>Totale:</b>	<b>17.750,00</b>				<b>17.750,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Regione Agraria n. 4

part. 450 Seminativo 02	mq 6335	x euro al mq 1,48 = euro	9375,80
part. 448 AA Seminativo -01	mq 8900	x euro al mq 1,48 = euro	13172,00
part. 448 AB Seminativo arborato 02	mq 2515	x euro al mq 1,95 = euro	4904,25
	<b>totale mq 17750</b>	<b>totale = euro</b>	<b>27452,05</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27.452,05**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.452,05**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.452,05**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio a Mare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

## 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	terreno agricolo	17.750,00	0,00	27.452,05	27.452,05
				<b>27.452,05 €</b>	<b>27.452,05 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 27.452,05

**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: €. 27.452,05

data 23/04/2024

il tecnico incaricato  
Daniela Scarpone

