



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOBANK S.P.A. (MANDATARIA DI FINO 1 SECURITISATION S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PERRONE DOMIZIA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Marmore'

CF:MRMRRT73S28D542T

con studio in FERMO (AP) VIA MOSSA 31

telefono: 0734217146

email: robertomarm@tiscali.it

PEC: roberto.marmore@pecgeometrifm.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PORTO SANT'ELPIDIO via Faleria 142/E, quartiere Faleriense, della superficie commerciale di **61,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità immobiliare a destinazione negozio al piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°26 del Comune di Porto Sant'Elpidio particella n°557 subalterno n° 388 e relativo deposito al piano 1° sotto-strada, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°26 del Comune di Porto Sant'Elpidio particella n°557 subalterno n° 387, siti nel quartiere Faleriense di Porto Sant'Elpidio in via Faleria al civico n.142/E.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1984 e il certificato di agibilità è stato rilasciato nel 1990, con struttura portante in cls e tamponature "a cassetta" intonacate, situato nella parte sud del centro abitato del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Il compendio immobiliare, si eleva su 2 piani collegati da una scala interna in c.a. e presenta un pessimo stato di conservazione e manutenzione, abbandonato, invaso da rifiuti e si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali di mq.61,32 ed accessori diretti di mq.15,53 ed è composto da:

- PIANO TERRA (Foglio n°26, Particella n°557 subalterno n° 388) - Negozio adibito ad enoteca, antibagno e bagno e piccola dispensa;
- PIANO SOTTO-STRADA (Foglio n°26, Particella n°557 subalterno n° 387) - Fondaco adibito a deposito, collegato da una scala interna in c.a. al negozio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di PT ml.3,40 - PS1 ml.2,40. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 557 sub. 388 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 2.075,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FALERIA n. 140-142, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2021 Pratica n. AP0019305 in atti dal 10/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11079.1/2021)

Coerenze: L'U.I. confina a nord con il locale ad uso negozio di proprietà della ditta ITACA SRL, a est con il portico condominiale ad uso pubblico, a sud con il vano scala condominiale ed a ovest con la corte condominiale privata.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

A.1 **deposito commerciale**, composto da fondaco/magazzino.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 557 sub. 387 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 84,70 Euro, indirizzo catastale: VIA FALERIA n. 140-142, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2021 Pratica n. AP0019304 in atti dal 10/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11078.1/2021)

Coerenze: l'U.I. confina a nord con il subalterno n°389 di proprietà della ditta ITACA S.R.L., ad est con locali cantine di altra proprietà, a sud con il vano scala condominiale e ad ovest il

locale risulta interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,53 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.600,00
Data della valutazione:	19/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2005 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. Rep.202355/24116 di repertorio, iscritta il 25/11/2005 a Fermo ai nn. R.G.10640 - R.P.2531, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/10/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

FERMO ai nn. Rep.1802 di repertorio, trascritta il 05/12/2018 a Fermo ai nn. R.G.9355 - R.P.6782, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 394,79
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 212,40
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.770,61
Millesimi condominiali:	Proprietà Generale 5,31/1000 - Proprietà Generale Scala 22,35/1000 - Spese pari scala 1/48

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/2005), con atto stipulato il 24/11/2005 a firma di Notaio Alfonso Rossi ai nn. Rep.2002354 di repertorio, trascritto il 25/11/2005 ai nn. 10648/6467

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/1993 fino al 23/05/1998), con atto stipulato il 28/10/1993 a firma di Notaio Tarsia Italo ai nn. Rep.353854 di repertorio, trascritto il 28/10/1993 ai nn. 2674.1/1993

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/1998 fino al 31/05/2005), con atto stipulato il 23/05/1998 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ai nn. Rep.52189/1 di repertorio, trascritto il 19/06/1998 ai nn. 3679/2560

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1880**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio, presentata il 21/04/1983, rilasciata il 29/05/1984 con il n. prot.5150 di protocollo

Concessione edilizia N. **1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche

edificio, presentata il 08/02/1985, rilasciata il 22/05/1985 con il n. prot.1949 di protocollo

Concessione edilizia N. **2152**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche edificio, presentata il 15/06/1986, rilasciata il 21/10/1986 con il n. prot.10185 di protocollo

Concessione edilizia N. **2218**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche edificio, presentata il 31/12/1986, rilasciata il 14/04/1987 con il n. prot.21206 di protocollo

Concessione edilizia N. **2664**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche edificio, presentata il 29/10/1988, rilasciata il 11/07/1989 con il n. prot.15634 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **802**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche edificio, presentata il 12/08/1989, rilasciata il 16/09/1989 con il n. prot.13113 di protocollo

Autorizzazione di abitabilità N. **Agib.prot.11988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 05/10/1990 con il n. 11988 di protocollo

Concessione edilizia N. **2881**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche edificio, presentata il 31/08/1990, rilasciata il 25/09/1990 con il n. prot.14217 di protocollo

D.I.A. N. **684**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo edificio condominiale, presentata il 11/01/2007 con il n. prot.684 di protocollo

D.I.A. N. **21704**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Divisioni unità immobiliari con modifiche interne, presentata il 15/09/2007 con il n. prot.21704 di protocollo

S.C.I.A. N. **21704**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria porzione di edificio condominiale, presentata il 30/06/2011 con il n. prot.17864 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante normativa al Piano Regolatore Generale Dicembre 2011 , l'immobile ricade in zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densita' (art. 36 N.d.A). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 36 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$ $H = \text{max } 13 \text{ ml}$ 2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente ($V=V_e$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($U_f=1,00 \text{ mq/mq}$), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e

comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento. d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti, al piano sotto-strada, si rileva una diversa conformazione della scala interna in c.a., collegante i due piani. Relativamente alla verifica della regolarità e conformità edilizia riguardante la legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto i titoli abilitativi rilasciati dalle Amministrazioni preposte, necessita avanzare una Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al Genio Civile. (normativa di riferimento: Normativa sismica)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al Genio Civile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al genio civile, diritti, imposte, sanzioni, oneri e parcelle tecnici: €3.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti, risultano presenti alcune difformità e precisamente: - al piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di una piccola dispensa; - al piano sotto-strada, diversa conformazione della scala interna in c.a., di collegamento al PT. Relativamente alla verifica della regolarità e conformità catastale con lo stato dei luoghi, la stessa risulta difforme per la diversa conformazione della scala e diversa distribuzione interna al piano terra. Necessita quindi la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto. (normativa di riferimento: Normativa catastale)

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

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale, diritti catastali e parcella tecnico: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi con gli elaborati tecnici reperiti, risultano presenti alcune difformità e precisamente: - al piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di una piccola dispensa; - al piano sotto-strada, si rileva una maggior lunghezza di ml.0,40 del vano deposito rispetto la consistenza presente nelle pratiche edilizie approvate e diversa conformazione della scala interna in c.a., di collegamento ai due piani. Relativamente alla verifica della regolarità e conformità urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dalle Amministrazioni preposte, accertato che dalla verifica dello stato di fatto dell'immobile sopraccitato con lo stato approvato, emergono delle differenze, necessita avanzare agli Uffici Comunali un Accertamento di conformità ed una Segnalazione Certificata di Agibilità. Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica

(APE) e necessita quindi della sua redazione e invio telematico al Sistema Informativo della Regione Marche per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Accertamento di conformità - Segnalazione Certificata di Agibilità - Attestato di Prestazione Energetica (APE)

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità, Segnalazione Certificata di Agibilità, diritti, imposte, sanzioni, oneri e parcelle tecnici: €3.750,00
- Classificazione energetica (APE): €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge Notarile)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

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

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

Costi di regolarizzazione:

- Controllo e verifica degli impianti presenti, redazione e deposito presso gli uffici preposti dei Certificati di conformità o Dichiarazione di Rispondenza (DIRI) degli impianti esistenti: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA FALERIA 142/E, QUARTIERE FALERIENSE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PORTO SANT'ELPIDIO via Faleria 142/E, quartiere Faleriense, della superficie commerciale di **61,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità immobiliare a destinazione

negozio al piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°26 del Comune di Porto Sant'Elpidio particella n°557 subalterno n° 388 e relativo deposito al piano 1° sotto-strada, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°26 del Comune di Porto Sant'Elpidio particella n°557 subalterno n° 387, siti nel quartiere Faleriense di Porto Sant'Elpidio in via Faleria al civico n.142/E.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1984 e il certificato di agibilità è stato rilasciato nel 1990, con struttura portante in cls e tamponature "a cassetta" intonacate, situato nella parte sud del centro abitato del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Il compendio immobiliare, si eleva su 2 piani collegati da una scala interna in c.a. e presenta un pessimo stato di conservazione e manutenzione, abbandonato, invaso da rifiuti e si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali di mq.61,32 ed accessori diretti di mq.15,53 ed è composto da:

- PIANO TERRA (Foglio n°26, Particella n°557 subalterno n° 388) - Negozio adibito ad enoteca, antibagno e bagno e piccola dispensa;
- PIANO SOTTO-STRADA (Foglio n°26, Particella n°557 subalterno n° 387) - Fondaco adibito a deposito, collegato da una scala interna in c.a. al negozio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di PT ml.3,40 - PS1 ml.2,40. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 557 sub. 388 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 2.075,54 Euro, indirizzo catastale: VIA FALERIA n. 140-142, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2021 Pratica n. AP0019305 in atti dal 10/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11079.1/2021)

Coerenze: L'U.I. confina a nord con il locale ad uso negozio di proprietà della ditta ITACA SRL, a est con il portico condominiale ad uso pubblico, a sud con il vano scala condominiale ed a ovest con la corte condominiale privata.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



Negozio al piano terra



Fondaco/magazzino al piano sottostrada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Porto Sant'Elpidio, Civitanova Marche, Fermo, Porto San Giorgio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo



negozi al dettaglio
piscina

al di sotto della media 
al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,6 km
autobus distante 600 ml.
ferrovia distante 2,3 km

nella media 
nella media 
al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
al di sotto della media 
scarso 
pessimo 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da una unità immobiliare a destinazione negozio al piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°26 del Comune di Porto Sant'Elpidio particella n°557 subalterno n° 388 e relativo deposito al piano 1° sotto-strada, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°26 del Comune di Porto Sant'Elpidio particella n°557 subalterno n° 387, siti nel quartiere Faleriense di Porto Sant'Elpidio in via Faleria al civico n.142/E.

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1984 e il certificato di agibilità è stato rilasciato nel 1990, con struttura portante in cls e tamponature "a cassetta" intonacate, situato nella parte sud del centro abitato del Comune di Porto Sant'Elpidio.

Il compendio immobiliare, si eleva su 2 piani collegati da una scala interna in c.a. e presenta un pessimo stato di conservazione e manutenzione, abbandonato, invaso da rifiuti e si sviluppa per una superficie commerciale dei vani principali di mq.61,32 ed accessori diretti di mq.15,53 ed è composto da:

PIANO TERRA (Foglio n°26, Particella n°557 subalterno n° 388):

- Negozio della superficie utile interna netta di mq.46,00, adibito ad enoteca, provvisto di bancone con allacci idrici e scarichi;
- Bagno provvisto di wc ed allaccio bidet della superficie utile interna netta di mq.1,90;
- Antibagno provvisto di lavello della superficie utile interna netta di mq.1,60;
- Dispensa della superficie utile interna netta di mq.2,08;

PIANO SOTTO-STRADA (Foglio n°26, Particella n°557 subalterno n° 387):

- Deposito della superficie utile interna netta di mq.36,50;
- Scala in c.a. della superficie utile interna netta di mq.3,65.

Nel complesso, le finiture interne del negozio sono mediocri, il livello di manutenzione è pessimo, come di seguito precisato:

- L'unità immobiliare è accessibile tramite un infisso/vetrina in alluminio, con accesso dal portico di uso pubblico prospettante sul parcheggio di uso pubblico, protetta da una serranda ed una cancellata in ferro;
- La scala di collegamento dei due piani è dotata pavimentazione in pietra e non è presente il corrimano;
- La pavimentazione del negozio e del magazzino al PS1 è stata realizzata in piastrelle di ceramica,

come anche i pavimenti e rivestimenti del bagno ed antibagno;

- Gli infissi esterni, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sono costituiti da finestre in alluminio, tipiche degli anni '80 e non necessitano di particolare manutenzione, ad eccezione della vetrina del negozio che risulta forzata;
- Le porte interne sono in legno tamburato, in buono stato di conservazione e manutenzione;
- Le pareti ed i soffitti risultano tinteggiate con idropittura. Si rilevano al piano terra vistose macchie di umidità causate dalla mancanza di areazione dei locali nel tempo ed al piano seminterrato, infiltrazione di acqua di risalita;
- L'unità immobiliare risulta distaccata dai servizi di energia, telefonico, acqua e gas e non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti presenti;
- L'impianto di riscaldamento, risulta assente;
- L'impianto elettrico e di illuminazione è stato realizzato sotto traccia al piano terra, mentre al piano sotterraneo è stato realizzato a vista;
- L'impianto idrico e sanitario, come l'impianto di scarico delle acque reflue, sono realizzati sotto traccia;
- Per quanto riguarda la classificazione energetica, l'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- Il fabbricato è provvisto del collaudo statico della struttura, rilasciato dalla Regione Marche-Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo, Prot. n°3436/10383 del 20/05/1988.
- L'unità immobiliare è sprovvista dei certificati di conformità degli impianti e necessita dell'aggiornamento del certificato di abitabilità.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' E CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

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

- al piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di una piccola dispensa;
- al piano sotto-strada, si rileva una maggior lunghezza di ml.0,40 del vano deposito rispetto la consistenza presente nelle pratiche edilizie approvate e diversa conformazione della scala interna in c.a., di collegamento ai due piani.

Relativamente alla verifica della regolarità e conformità urbanistica riguardante la legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto i titoli edilizi abilitativi rilasciati dalle Amministrazioni preposte, accertato che dalla verifica dello stato di fatto dell'immobile sopraccitato con lo stato approvato, emergono delle differenze, necessita avanzare agli Uffici Comunali un Accertamento di conformità ed una Segnalazione Certificata di Agibilità ed una Sanatoria per omessa denuncia e deposito strutturale al Genio Civile.

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

Come anticipato, dal raffronto tra la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, la stessa risulta risulta difforme per la diversa conformazione della scala e diversa distribuzione interna al piano terra. Necessita quindi la redazione e presentazione all'N.C.E.U. di una variazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

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

CONSISTENZA:

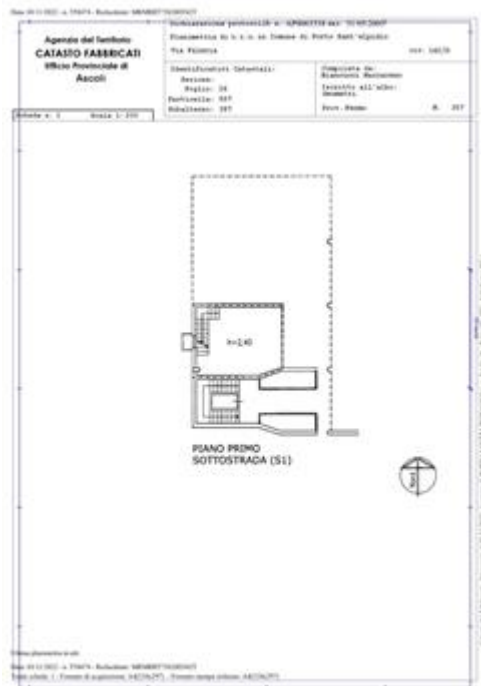
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	61,32	x	100 %	=	61,32
Totale:	61,32				61,32



NEGOZIO AL PIANO TERRA (Foglio n°26, Particella n°557 subalterno n° 388)



FONDACO/MAGAZZINO AL PIANO SOTTO-STRADA (Foglio n°26, Particella n°557 subalterno n° 387)

ACCESSORI:

deposito commerciale, composto da fondaco/magazzino.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 557 sub. 387 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 84,70 Euro, indirizzo catastale: VIA FALERIA n. 140-142, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2021 Pratica n. AP0019304 in atti dal 10/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11078.1/2021)

Coerenze: l'U.I. confina a nord con il subalterno n°389 di proprietà della ditta ITACA S.R.L., ad est con locali cantine di altra proprietà, a sud con il vano scala condominiale e ad ovest il locale risulta interrato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fondaco/magazzino	44,37	x	35 %	=	15,53
Totale:	44,37				15,53



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tempocasa

Descrizione: Locale commerciale in Vendita a Porto Sant'Elpidio

Indirizzo: Via Faleria - Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 588,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tempocasa

Descrizione: Locale commerciale in Vendita a Porto Sant'Elpidio

Indirizzo: Quartiere Faleriense - Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare iQera

Descrizione: Locale commerciale in Vendita a Porto Sant'Elpidio

Indirizzo: Via Mazzini - Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 796,30 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Tempocasa

Descrizione: Locale commerciale in Vendita a Porto Sant'Elpidio

Indirizzo: via Marina - Porto Sant'Elpidio

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.422,22 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Sito Agenzia delle Entrate - Servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Terziario/commerciale

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.340,91 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Sito Agenzia delle Entrate - Servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati

Descrizione: Terziario/commerciale

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.117,02 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.700,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 996,00

Valore massimo: 1.408,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

In considerazione dello stato manutentivo generale, dell'appetibilità della zona, dell'esposizione del fabbricato, in comparazione con gli immobili osservati, si ritiene congruo attribuire il valore medio unitario al mq di € 1.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,32	x	1.200,00	=	73.584,00
Valore superficie accessori:	15,53	x	1.200,00	=	18.636,00
					92.220,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 92.220,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 92.220,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno - Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Porto Sant'Elpidio, agenzie: Porto Sant'Elpidio - Fermo, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio delle quotazioni immobiliari pubblicate dal sito Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	61,32	15,53	92.220,00	92.220,00
				92.220,00 €	92.220,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene non possibile la divisione in più lotti, in quanto il fondaco/magazzino al piano sotto-strada è raggiungibile esclusivamente dal negozio al piano terra, creando un corpo unico e indivisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.620,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.600,00**

data 19/01/2024

il tecnico incaricato
Roberto Marmore'